

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III 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



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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 Документ за ценните книжа. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа 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	7
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА).....	8
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	13
3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането	13
3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	13
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	15
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number).....	15
4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа	15
4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.	16
4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия	16
4.5. Валута на емитираните ценни книжа.....	16
4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	16
4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права.....	17
4.8. Информация за лихвените плащания	21
4.8.1. Обща информация за лихвените плащания.....	21
4.8.2. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран	24
4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване.....	25
4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.	26
4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.	26
4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	30
4.13. Дата на емитиране.....	30
4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа	30
4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.....	32

4.16.	Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия.....	35
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	35
5.1.	Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането	35
5.1.1.	Условия, на които подлежи предлагането	35
5.1.2.	Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление.....	36
5.1.3.	Описание на възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми.....	36
5.1.4.	Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)	36
5.1.5.	Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа	36
5.1.6.	Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането	37
5.1.7.	Процедурата за упражняването на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване	37
5.2.	План на разпространение и разпределение	37
5.2.1.	Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа	37
5.2.2.	Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването	37
5.3.	Цена.....	38
5.3.1.	Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа	38
5.4.	Пласиране и поемане	38
5.4.1.	Името и адреса на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането	38
5.4.2.	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава.....	38
5.4.3.	Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането..	38
5.4.4.	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане	38
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	38
6.1.	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват.....	38
6.2.	Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия	39

6.3.	При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент	39
6.4.	Емисионната цена на ценните книжа	40
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	40
7.1.	Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали.....	40
7.2.	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад	40
7.3.	Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.....	40
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА.....	40
8.1.	Същност на гаранцията.....	40
8.2.	Обхват на гаранцията	41
8.3.	Оповестявана информация относно гарантиращото лице	42
8.3.1.	Отговорни лица.....	42
8.3.2.	Законови определени одитори	42
8.3.3.	Рискови фактори	42
8.3.4.	Информация за Застрахователя	44
8.3.5.	Преглед на стопанската дейност	46
8.3.6.	Организационна структура	47
8.3.7.	Информация за тенденциите	48
8.3.8.	Прогнозни печалби.....	50
8.3.9.	Административни, управителни и надзорни органи	50
8.3.10.	Мажоритарни акционери.....	52
8.3.11.	Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта	53
8.3.12.	Допълнителна информация за Гаранта	58
8.4.	Налични документи	59

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

ДЕС – Дипломиран експерт-счетоводител

Довереник – Довереника на облигационерите - инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД

Дружеството или Емитента – „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

ЕС – Европейски съюз

Застраховател или Гарант – „ЗАД Армеец“ АД

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМПЗФИ – 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

КИП – Капиталово изискване за платежоспособност

КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор

МВФ – Международен валутен фонд

МКИ – Минимално капиталово изискване

МСС – Международни счетоводни стандарти

МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност

НСИ – Национален статистически институт

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

ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа, и одобрение от компетентния орган

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващият „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, Николай Петков, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – д-р Явор Русинов и Иво Петров, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, и изпълнителните директори на „ЗАД Армеец“ АД – Миролjub Иванов и Константин Велев, в качеството му на Гарант по облигационната емисия, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им и че доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД:

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

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

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.

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.

Упълномощен инвестиционен посредник е „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, представлявано от изпълнителните директори Миролjub Иванов и Константин Велев е лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента, „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, като Застраховач, и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател, в полза на облигационерите от емисията като Застрахован. „ЗАД Армеец“ АД, чрез представляващите дружеството – Миролjub Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Доклади от експерти

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

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:

- Асоциация на българските застрахователи (www.abz.bg);
- Алианц (www.allianz.bg) – Allianz Global Insurance Report 2024;
- Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Агенция по вписванията (www.registryagency.bg);
- „БАКР – Агенция за кредитен рейтинг“ АД (www.bcra-bg.com).

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния 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 потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат

да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

На „Българска фондова борса“ АД вече е регистрирана за търговия емисия корпоративни облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД – с борсов код 3D4A и с ISIN код BG2100014187. Емисията е допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент „Облигации“, считано от 29.05.2019 г. Облигациите са 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. Облигационната емисия е в размер на 22 000 000 лева, разпределени в 22 000 броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация от 1 000 лева. По емисията с ISIN код BG2100014187 са извършвани амортизационни и лихвени плащания. Всяко амортизационно и лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисията е с падеж 26.05.2019 г., като е погасено на 06.11.2019 г. Второто лихвено плащане е с падеж 26.11.2019 г., като е погасено на 03.01.2020 г. Третото лихвено плащане е с падеж 26.05.2020 г., като е погасено на 18.09.2020 г. Четвъртото лихвено плащане е с падеж 26.11.2020 г., като е погасено на 29.12.2020 г. Петото лихвено плащане е с падеж 26.05.2021 г., като е погасено на 01.07.2021 г. Шестото лихвено плащане е с падеж 26.11.2021 г., като е погасено на 21.12.2021 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 26.05.2022 г. е погасено на 13.12.2022 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 26.11.2022 г. е погасено на 23.12.2022 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 26.05.2023 г. е погасено на 20.09.2023 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 26.11.2023 г. е погасено на 06.03.2024 г. Главничното и лихвеното плащане с падеж 26.05.2024 г. е погасено на 28.06.2024 г. При всяко просрочие са плащани допълнителни лихвени плащания за дните на просрочие.

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и дали придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията

Инвеститорите трябва да са наясно, че включването на шестмесечният EURIBOR като компонент при определянето на шестмесечните лихвени плащания на издадените от „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД деветгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на всяко едно от лихвените плащания в погасителния план на заема. Първото лихвено плащане по погасителния план на настоящия облигационен заем е определено със стойност на шестмесечният EURIBOR към 15.08.2024 г., който е бил в размер на 3.375%. При промяна на курса на лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, имащо за цел справяне с повишена инфлация, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на повишаващи се стойности на EURIBOR биха получили по-висока лихвена доходност от облигацията, но не по-висока от размера на предварително определения максимум, който е 5.00% на годишна база.

В противоположна ситуация от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR, Дружеството текущо ще заплаща по-ниски лихвени стойности. В случай, че спадът се задълбочи, инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-ниска от размера на предварително определения минимум, който е 2.50% на годишна база.

Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка „Облигационни емисии“, сключена със застрахователно дружество „ЗАД Армеец“ АД. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна.

Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на Гаранта

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гарантът може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по пазарите, са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани

събития, което от своя страна може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти. Въпреки, че оценката на тези фактори дава основание да се предполага, че вероятността от появата им е ниска (с изключение на терористичните актове, които и в световен мащаб представляват сериозна опасност с относително висока динамика), тези обстоятелства ще се отразят негативно на всички компании от застрахователния сектор, включително и на „ЗАД Армеец“ АД, на цената на неговите акции и в краен неблагоприятен случай, на неговата способност да изпълни задълженията си по гаранцията. „ЗАД Армеец“ АД не поема повечето от цитираните по-горе рискове – те са стандартно изключение от полиците. Възможно е, обаче, при определени обстоятелства, такива събития да доведат до намаляване на посоченото по-горе, търсене на застрахователни продукти. Към датата на изготвяне на този Проспект „ЗАД Армеец“ АД не е изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Рискови фактори, отнасящи се за лицето, гарантиращо ценните книжа са разгледани в т. 8.3.3. от настоящия Документ.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите традиционно имат по-ограничен вторичен пазар и могат да имат по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дялови ценни книжа (напр. акциите). Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитентът и др.), но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на Общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

В предложението по чл. 204, ал. 3 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че „след изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени

обезпечението с други активи“. Такава промяна ще бъде извършена по предложение на СД на Емитента, след одобрение от ОСО.

Лихвен (ценови) риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти на подобни финансови инструменти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради това, че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната достигнаха най-високите си нива през последните години, което увеличи доходността по кредитите и дълговите ценни книжа. Това е процес, който облагодетелства инвеститорите, но не и длъжниците, които следва да заплащат по-висок размер на задълженията си. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т. ч. от покачване на пазарните лихвени нива, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. Освен това, реинвестиционен риск би могъл да възникне и при потенциално предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента (каквато възможност е предвидена, съгласно условията, при които е записана настоящата емисия), както и в случай, че настоящият облигационен заем стане предсрочно изискуем (в резултат на настъпването на определени събития). При такива обстоятелства, съществува вероятност инвеститорите да не успеят да изпълнят напълно инвестиционните си намерения – тъй като предсрочно получените лихви и главници могат бъдат реинвестирани при по-неизгодни пазарни условия (включително в период на по-ниски лихвени проценти).

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия, биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Доколкото е известно на Емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

При емитирането на корпоративните облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица:

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297.00 лв.
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 050.40 лв.
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и покана за първо ОСО	40.00 лв.
Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на Проспект	18 000.00 лв.
Общо	20 387.40 лв.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за одобрение на Проспект съгласно тарифата на КФН	10 000.00 лв.
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ*	1 200.00 лв.
Общо	11 200.00 лв.

** Разходи, които ще бъдат заплатени от Емитента след одобрение на Проспекта.*

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде **31 587.40 лв.** При емитирани 24 000 облигации, разходите се равняват на **1.316 лв. на облигация**. Разходите отнесени към общия размер на облигационния заем от 24 млн. лева представляват **0.132%**. Нетният размер на постъпленията от емисията в „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД след заплащане на всички такси ще възлиза на 23 968 412.60 лева. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, Емитентът ще финансира останалите с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Дружеството е емитирало облигационния заем съгласно решение на СД от 15.08.2024 г. Предназначенията на настоящата облигационна емисия са: 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 срочната структура на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигацията.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е изразходвало всичките набрани средства от настоящата емисия облигации в размер на 24 млн. лева в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, както следва:

- 11 202 хил. лв. са използвани за изкупуване на собствени облигации по емисия с ISIN код BG2100014187. На заседание на Съвета на директорите на Емитента, 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 – по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. 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;
- Средства в размер на 5 940 хил. лв. са използвани за плащане по договор за необезпечен заем към компанията-майка, „Дивелъпмънт Груп“ АД. Заемът е едногодишен, с лихвен процент в размер на 6.5%, като договорът се анексира всяка година след изтичане на срока;
- Средства в размер на 4 834 хил. лв. са използвани за плащания по договори за покупка на четири вземания – две от тях са във връзка с вземания по договори за цесия, докато останалите две – във връзка с вземания по договори за предоставени заеми. Всички вземания са придобити през август 2024 г. и са краткосрочни (до 1 година). Освен това, вземанията се обслужват редовно и са необезпечени. Не са предвидени неустойки;
- Сума в размер на 1 822 хил. лв. е използвана за плащания по сделки с финансови инструменти – инвестиция в диверсифициран портфейл от дялове, издадени от колективни инвестиционни схеми, регистрирани в Република България;
- 477 хил. лв. са използвани за погасяване на три задължения на Дружеството към три трети лица. Решението кои задължения да бъдат погасени е взето от ръководството на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД след извършен анализ на структурата на задълженията на Емитента;
- Сума в размер на 63 хил. лв. е използвана за заплащане на премията по застрахователния договор към Гаранта, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия Проспект, за първите шест месеца;
- 31 хил. лв. са използвани за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите – за такси към „Централен Депозитар“ АД, към упълномощения инвестиционен посредник и към Довереника на облигационерите;

Общата сума на изразходваните средства надвишава всичките набрани средства в размер на 24 млн. лв. от настоящата облигационна емисия. Част от средствата в размер на 4 834 хил. лв., използвани за плащания по договори за покупка на вземания, са и чрез допълнителни постъпления към Емитента в размер на 521 хил. лв. – от продажба на финансови инструменти. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е придобило три от вземанията с отстъпка, а основната цел на придобиването на конкретните вземания е реализиране на лихвена и скontoва доходност, която допълнително да подобри финансовите резултати на Дружеството.

В таблицата са представени данни за придобитите през август 2024 г. четири вземания от страна на Емитента:

№	Вид на придобитото вземане	Стойност на придобитото вземане	Цена, заплатена от Емитента	Стойност към 30.09.2024
1.	Вземане по цесия	1 000 хил. лв.	1 000 хил. лв.	1 007 хил. лв.
2.	Вземане по цесия	1 996 хил. лв.	1 985 хил. лв.	1 994 хил. лв.
3.	Вземане по предоставен заем	405 хил. лв.	395 хил. лв.	397 хил. лв.
4.	Вземане по предоставен заем	1 474 хил. лв.	1 454 хил. лв.	1 460 хил. лв.

Източник: „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

Ръководството на Емитента, в хода на обичайната дейност, е разчело сроковете на притежаваните финансови активи със структурата и падежите на финансовите пасиви (включително и с погасителния план на настоящата емисия облигации). Успешното обслужване на лихвените и главничните задължения на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД ще зависи основно от финансовите резултати на Емитента и цените на притежаваните финансови инструменти. Ръководството на Дружеството е запознато със задълженията, които възникват за „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД при емитирането на облигационния дълг и счита, че потенциалът за реализиране на печалби от инвестициите е по-голям от тези задължения.

Освен това, мениджмънтът на Емитента очаква изразходването на средствата от облигационната емисия в посочените по-горе направления да подобри структурата на пасивите, което от своя страна създава предпоставки за увеличаване на доходността на Дружеството, както и за предотвратяване на потенциални ликвидни проблеми. В случай на ликвидни дефицити, Емитентът може да пристъпи към продажба на част от притежаваните финансови инструменти – с цел подsigуряването на нужните средства преди съответните падежи на настоящата облигационна емисия. Конкретните мерки, които ще бъдат предприети за избягването на ликвидни проблеми, ще бъдат вземани от мениджмънтът на Дружеството и ще зависят от конкретния случай.

Ръководството на Емитента е извършило подробен преглед и анализ на цялата налична информация, преди да вземе и решение за инвестиция в диверсифициран портфейл от дялове, издадени от колективни инвестиционни схеми, регистрирани в Република България. Мениджмънтът на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е предприел стратегия, включваща оценка на инвестицията в диверсифицирания портфейл от дялове на колективните инвестиционни схеми, както и анализ на бъдещите икономическите ползи, които инвестицията ще донесе на Дружеството в дългосрочен план. Ръководството на Дружеството разполага с необходимите знания, експертиза и опит, за да извърши предварително проучване дали придобиването на дялове от конкретните колективни инвестиционни схеми отговаря на интересите на Емитента и акционерите му.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20240826161020 емитираните облигации са поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Емисията облигации е с ISIN код BG2100036248.

4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;

- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД, ЕИК 121142712. Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар“ АД: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна поща: info@csd-bg.bg. Интернет страница: www.csd-bg.bg.

4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия

С настоящия Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 24 000 броя поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева.

4.5. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е деноминирана в лева.

4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента, сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия, облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 20.08.2024 г. е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, на адреса на управление на Довереника на облигационерите ИП „АВС Финанс“ АД – гр. София, п.к. 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, както и на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Договорът е наличен и на интернет страницата на Довереника на облигационерите: www.abc-finance.info. ИП „АВС Финанс“ АД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Изборът на довереник на облигационерите е потвърден на първото ОСО, проведено на 13.09.2024 г., в офиса на Дружеството в гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. След одобрението на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде публикуван и на интернет страницата на Емитента на адрес: www.development-assets.com, както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, на адрес: www.abvinvest.eu.

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през

периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите, посочени по-горе, се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай, коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Съобразно условията, при които е издаден настоящия облигационен заем, нарушаването на две или повече от финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на емисията.

Информация за изчисляването на посочените коефициенти се извлича от индивидуалните финансови отчети на Дружеството.

Съгласно данните от последния междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 86.79% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: общо пасиви 38 249 хил. лв. и общо активи 44 069 хил. лв.

- Покритие на разходите за лихви: 1.17 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба преди облагане с данъци за последните 12 месеца в размер на 254 хил. лв., и разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на 1 513 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 3.06 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 41 959 хил. лв. и текущи пасиви 13 725 хил. лв.

Към 30 септември 2024 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

Датата на падежа на емисията е 20.08.2033 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- 1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

- 2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящия Документ, при настъпването на които, довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които Емитентът е приел да спазва.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

Съветът на директорите на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията. При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1. Обща информация за лихвените плащания

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като 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, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 1.50%

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-нисък от 2.50%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 2.50%

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-висок от 5.00%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 5.00%

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период:

*За първият шестмесечен период с падеж 20.02.2025 г. бе изчислена лихва в размер от **4.875%** (четири цяло осемстотин седемдесет и пет хилядни процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно посочената в предходния абзац методика:*

- 1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (15.08.2024 г.), която е в размер на 3.375% прибавяме фиксираната надбавка от 1.50% и се получава лихва 4.875% на годишна база;*
- 2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.875% е по-висока от минимално допустимата от 2.50% и по-ниска от максимално допустимата от 5.00%, затова същата се приема за действаща.*

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 20.02.2025 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по-ниска годишна лихва от 2.50%, но и не по-висока от 5.00%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 20.02.2025 г. за текущата облигационна емисия от 24 000 облигации с номинал от 1 000 лева всяка е в размер на 589 808.22 лева, закръглено до втория знак от десетичната запетая.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = (\text{НС} \times \text{ЛП} \times \text{РД}) / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (20.09.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са:

както следва: 20.02.2025 г.; 20.08.2025 г.; 20.02.2026 г.; 20.08.2026 г.; 20.02.2027 г.; 20.08.2027 г.; 20.02.2028 г.; 20.08.2028 г.; 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.

Датите на главничните плащания са:

както следва: 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.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон, и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 20.08.2033 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата*
1	20.08.2024 г.	20.02.2025 г.	4.875%	184	365	15.08.2024 г.
2		20.08.2025 г.	6M Euribor + 1.50%, min 2.50% max 5.00%	181	365	17.02.2025 г.
3		20.02.2026 г.		184	365	15.08.2025 г.
4		20.08.2026 г.		181	365	17.02.2026 г.
5		20.02.2027 г.		184	365	17.08.2026 г.
6		20.08.2027 г.		181	365	17.02.2027 г.
7		20.02.2028 г.		184	366	17.08.2027 г.
8		20.08.2028 г.		182	366	16.02.2028 г.
9		20.02.2029 г.		184	365	16.08.2028 г.
10		20.08.2029 г.		181	365	15.02.2029 г.
11		20.02.2030 г.		184	365	15.08.2029 г.
12		20.08.2030 г.		181	365	15.02.2030 г.
13		20.02.2031 г.		184	365	15.08.2030 г.
14		20.08.2031 г.		181	365	17.02.2031 г.
15		20.02.2032 г.		184	366	15.08.2031 г.
16		20.08.2032 г.		182	366	17.02.2032 г.
17		20.02.2033 г.		184	365	17.08.2032 г.
18		20.08.2033 г.		181	365	16.02.2033 г.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия:

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	20.08.2024 г.	20.02.2025 г.	4.875%	24.58 лева	589 808.22 лева
2		20.08.2025 г.	4.139%	20.52 лева	492 597.70 лева
3		20.02.2026 г.	4.139%	20.87 лева	500 762.30 лева
4		20.08.2026 г.	4.139%	20.52 лева	492 597.70 лева
5		20.02.2027 г.	4.139%	20.87 лева	500 762.30 лева
6		20.08.2027 г.	4.139%	20.52 лева	492 597.70 лева
7		20.02.2028 г.	4.139%	20.81 лева	499 394.10 лева
8		20.08.2028 г.	4.139%	20.58 лева	493 965.90 лева
9		20.02.2029 г.	4.139%	20.87 лева	500 762.30 лева
10		20.08.2029 г.	4.139%	18.47 лева	443 337.93 лева
11		20.02.2030 г.	4.139%	16.69 лева	400 609.84 лева
12		20.08.2030 г.	4.139%	14.37 лева	344 818.39 лева
13		20.02.2031 г.	4.139%	12.52 лева	300 457.38 лева
14		20.08.2031 г.	4.139%	10.26 лева	246 298.85 лева
15		20.02.2032 г.	4.139%	8.32 лева	199 757.64 лева
16		20.08.2032 г.	4.139%	6.17 лева	148 189.77 лева
17		20.02.2033 г.	4.139%	4.17 лева	100 152.46 лева
18		20.08.2033 г.	4.139%	2.05 лева	49 259.77 лева

Забележка: При определяне на плащанията от 2 до 18 е взета стойността на 6-месечен EURIBOR към 08.01.2025 г. в размер на 2.639%. След прибавяне на фиксираната надбавка от 1.50%, лихвеният процент е в размер на 4.139%.

д) Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се

прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

4.8.2. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намирайки се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI (www.emmi-benchmarks.eu).

Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ, лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това. В случай, че към датата, на която трябва да се вземе

стойността на 6-месечния EURIBOR, The European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

ж) наименование на изчисляващото лице

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от Централен Депозитар АД.

з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

а) Падеж

Датата на падеж на емисията е 20.08.2033 г.

б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.

Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване. Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;
- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в настоящия Документ за ценните книжа случаи на неизпълнение, при настъпването на които Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документ за ценните книжа;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Документ за ценните книжа. Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	20.02.2029 г.	184	365	2 400 000.00 лева
2	20.08.2029 г.	181	365	2 400 000.00 лева
3	20.02.2030 г.	184	365	2 400 000.00 лева
4	20.08.2030 г.	181	365	2 400 000.00 лева
5	20.02.2031 г.	184	365	2 400 000.00 лева
6	20.08.2031 г.	181	365	2 400 000.00 лева
7	20.02.2032 г.	184	366	2 400 000.00 лева
8	20.08.2032 г.	182	366	2 400 000.00 лева
9	20.02.2033 г.	184	365	2 400 000.00 лева
10	20.08.2033 г.	181	365	2 400 000.00 лева

4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 1.50%, но не по-нисък от 2.50% и не по-висок от 5.00%.

б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а)

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

Довереник на облигационерите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. При издаване на облигациите Емитентът е сключил договор с ИП „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на ИП „АВС Финанс“ АД е потвърден на първото ОСО, проведено на 13.09.2024 г.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т. ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия

емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на §1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите).

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора. Довереникът има право от името и за сметка на облигационерите да получава застрахователни обезщетения от Застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на емитента по емисията облигации.

Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по Договора с Емитента или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на Състоянието на Застраховката;
2. да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява;
4. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения (само ако такива са поети като ангажимент от Емитента), както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността му да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за

- предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и на Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 6, ал. 1, т. 2;
 - г) извършените действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
 4. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
 5. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това;
 6. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
 7. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;
 8. Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на Договора, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, Довереникът е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:
 - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
 - б) да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;
 - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

- г) да предявява искиове против Емитента, да представлява Облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;
 - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява Облигационерите в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;
 - е) да пристъпи към принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по чл. 6, ал. 2, т. 2 от Договора.

В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от Договора с Довереника, при настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития („Случаи на неизпълнение“), Довереникът има всички права съгласно раздел III от Договора, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора;
2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката.
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, на адреса на управление на Довереника на облигационерите ИП „АВС Финанс“ АД – гр. София, п. к. 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, както и на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Освен това, Договорът е наличен и на интернет страницата на Довереника на облигационерите: www.abc-finance.info.

След одобрението на Проспекта, договорът ще бъде публикуван и на интернет страницата на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД на следния адрес: www.development-assets.com, както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, www.abvinvest.eu.

В предложението по чл. 204, ал. 3 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че „след изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени

обезпечението с други активи“. Такава промяна ще бъде извършена по предложение на СД на Емитента, след одобрение от ОСО.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210 - 213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20240827162002 от 27.08.2024 г. Общото събрание на облигационерите се проведе на 13.09.2024 г., като на него бяха представени 95.92% от издадените облигации. С пълно единодушие (100% от представените облигации) облигационерите приеха предложението на Емитента, ИП „АВС Финанс“ АД да бъде избран за Довереник на облигационерите.

4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и чл. 18, ал. 2 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД от 15.08.2024 г.

4.13. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 20.08.2024 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации, като едновременно с това заверява сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации и задължава сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на СД на Емитента от 15.08.2024 г. за издаване на настоящата емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора вискателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката

на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложене финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Документ за ценните книжа. „АБВ Инвестиции“ ЕООД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“) и Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“).

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално

развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

В общия случай, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане, се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации, е Емитентът, „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, с ЕИК 204372726, и притежаващ LEI код 894500OR1MBN812C2783. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, тел.: +359 884 269 224, електронна поща – info@development-assets.com, лице за контакт – Николай Петков

5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КИЖА

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е в размер на 24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева, разпределени в 24 000 (двадесет и четири хиляди) броя поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ, след подаване на съответното заявление за допускане до търговия на регулиран пазар и одобрението му от ръководството на борсовия оператор. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

5.1.3. Описание на възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 24 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т. нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента

по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това, актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Бурсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.7. Процедурата за упражняването на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор ще може да подаде съответно нареждане за покупка.

5.2. План на разпространение и разпределение

5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

5.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределения им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар, ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно пласиране чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. „Централен депозитар“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ, за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Документ за ценните книжа е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия

Емитентът има допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации с ISIN код BG2100014187 от същия клас, която се търгува на Българска фондова борса, Сегмент „Облигации“ под борсов код 3D4A и на MTF SOFIA.

Емисията е 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.

На заседание на Съвета на директорите на Емитента, 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.

6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за брой.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който не действа в качеството на външен консултант.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите са изготвили доклад.

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

8.1. Същност на гаранцията

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 32 102 300.48 лева и е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по Емисията, както следва:

- Общ размер на главницата по облигациите от Емисията – съгласно Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон с лимит до 24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева;
- Общ размер на лихвите по облигациите от Емисията – съгласно Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от Търговския закон с лимит до 8 102 300.48 (осем милиона сто и две хиляди и триста лева и четиридесет и осем стотинки) лева.

Срокът на полицата е до 20.10.2033 г. и Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

В предложението по чл. 204, ал. 3 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че „след изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени

обезпечението с други активи“. Такава промяна ще бъде извършена по предложение на СД на Емитента, след одобрение от ОСО.

8.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 20.08.2024 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000980073 е до 20.10.2033 г.

След одобрението на Проспекта, застрахователната полица и Общите условия на Гаранта за застраховане на облигационни емисии ще бъдат публикувани на интернет страницата на Емитента на адрес: www.development-assets.com

Застрахователят „ЗАД Армеец“ АД покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100036248. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Застрахователят обезщетява застрахования отделно за разходите, които е направил за ограничаване на вредите, когато е действал с необходимата за случая грижа, дори ако усилията му са останали безрезултатни. В този случай застрахователят може да бъде задължаван и над застрахователната сума, когато разходите са били направени в изпълнение на неговите указания.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 24 100 1404 0000980073, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на Емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на Емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на Емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – Емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно чл. 11 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 24 100 1404 0000980073, покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло.

8.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

8.3.1. Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, „ЗАД Армеец“ АД, чрез представляващите дружеството Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

8.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1142, ул. „Шести септември“ № 55, ет. 2. Даниела Григорова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г. и членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, п. к. 1124, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г. и членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г.

Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

8.3.3. Рискови фактори

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД Армеец“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти, имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk – адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството

риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

- Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

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. Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гарантът, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на последно изготвения финансов отчет. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на „ЗАД Армеец“ АД не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация в т. 8.3.11 по-долу, Гарантът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

8.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. „ЗАД Армеец“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променено. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

„ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registeredand-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т. ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 22.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, но с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB-, с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: A (BG), с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;

с което изразява своето становище относно:

- поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните четири финансови години, положителни и подобрени в последните две години застрахователни резултати по всички основни продукти в портфолиото и продължено подобрение в постигнатите нетни финансови печалби;
- запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, ведно с постигнати в периода на преглед стабилни нива на доходност от управляваните финансови активи, при понижено влияние от преоценки;
- поддържано стабилно ниво по показателите за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и основните оценявани показатели за състоянието на дружеството.

Информацията относно присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги и изразеното становище е извлечена от https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2024_bg.pdf

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗАД Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития,

които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

8.3.5. Преглед на стопанската дейност

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноси (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Предизвикателство пред Гаранта през 2023 г. е въвеждането на МСФО 17 „Застрахователни договори“, който е в сила от 01.01.2023 г., заменяйки МСФО 4 „Застрахователни договори“. Преходът към МСФО 17 оказва значителен ефект върху собствения капитал на Дружеството към 1 януари 2022 г. и 1 януари 2023 г. Освен това, описанията на редовете в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2023 г. са променени значително в сравнение с предходната година. Преди това Гарантът е отчитал компоненти като брутни записани премии, нетни записани премии, промени в застрахователните резерви, брутни застрахователни претенции и нетни застрахователни претенции. Вместо това, МСФО 17 изисква отделно представяне на приходи от застраховане, разходи за застрахователни услуги, финансови приходи или разходи по застраховане, приходи или разходи от държавни презастрахователни договори. Като част от първоначалното прилагане на стандарта, сравнителната информация е била преизчислена ретроспективно съгласно изискванията на стандарта. Позиции от приходи и разходи, които са били представяни, съгласно МСФО 4 са изключени или представени по различен начин.

Съгласно данни от доклада за дейността на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г., реализираният приход по застрахователни договори за годината е в размер на 248 549 940 хил. лв., докато приходът за 2022 г., преизчислен по правилата на МСФО 17, е 214 419 288 лв. – отчетено е повишение от 15.9%. С най-съществен дял и през двете години са приходите по следните застраховки:

- „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ с реализиран приход към края на 2023 г. в размер на 170 185 771 хил. лв. и относителен дял от 68% спрямо общия приход на Гаранта – отчитайки ръст от 19.6% в сравнение с преизчислените данни към 2022 г., когато техният размер е 142 320 582 лв., а относителният им дял е 66%.
- „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“, които реализират ръст от 1.6% през 2023 г. – приходите за годината са в размер на 37 888 275 лв., съответстващи на относителен дял от 15%, докато през 2022 г. (съгласно МСФО 17) са 37 274 519 лв., а относителният им дял спрямо общите приходи на Гаранта е 17%.
- „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ с реализиран приход към 31 декември 2023 г. в размер на 20 188 633 лв. или 8% от общия приход за Гаранта, докато приходът за 2022 г., преизчислен по правилата на МСФО 17, е 18 754 353 лв. или съответстващ на относителен дял от 9% спрямо общите приходи по застрахователни договори на „ЗАД Армеец“ АД към края на 2022 г. – в тази връзка отчетеното повишение през 2023 г. е 7.6%.

Съгласно данни от годишния одитиран финансов отчет на Гаранта към 31.12.2023 г., пасивите по застрахователни договори съгласно изискванията на МСФО 17 възлизат на 223 059 хил. лв. (по преизчислени данни към 31.12.2022 г.: 212 208 хил. лв.), а пасивите по държани презастрахователни

договори са в размер на 3 467 хил. лв. към края на 2023 г. (по преизчислени данни към края на 2022 г.: 10 235 хил. лв.). Към 31 декември 2023 г. активите по издадени застрахователни договори са 604 хил. лв. (по преизчислени данни към 31 декември 2022 г.: 0 лв.), докато активите по държани презастрахователни договори са 66 910 хил. лв. (по преизчислени данни към 31 декември 2022 г.: 66 099 лв.). Към края на 2023 г. Гарантът реализира печалба в размер на 10 826 хил. лв. (8 770 хил. лв. по преизчислени данни към края на 2022 г.).

Съгласно неаудирани финансови данни към края на третото тримесечие на 2024 г., нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност на Гаранта е в размер на 14 058 хил. лв. Печалбата за отчетния период е в размер на 12 182 хил. лв. Към 30 септември 2024 г. балансовата стойност на активите на „ЗАД Армеец“ АД е в размер на 448 813 хил. лв. Собственият капитал на Гаранта към края на третото тримесечие на 2024 г., формиращ се от записан акционерен капитал, резерви, неразпределена печалба и финансов резултат за периода, е 126 657 хил. лв. От друга страна, балансовата стойност на пасивите, е 322 156 хил. лв. – като се състоят основно от Застрахователни пасиви, чийто размер е 207 507 хил. лв.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: <https://portal.registryagency.bg/>

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

8.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74% от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Стефан Караджа“ № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса.

По-долу са посочени инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 30.09.2024 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Консолидационен %	Номинален %
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	77.13%	77.13%
Централна Кооперативна Банка АД – Скопие	Финансов сектор	71.85%	91.83%
АО Инвестиционна Корпоративна Банка	Финансов сектор	86.27%	86.27%
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ЦКБ Асетс Мениджмънт ЕАД	Финансов сектор	77.13%	100.00%
ЗАД Армеец	Финансов сектор	96.26%	96.26%
ЗАЕД ЦКБ Живот	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ПОАД ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%
ДПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
УПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
ППФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
Фонд за изплащане на пожизнени пенсии ЦКБ – Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
Фонд за разсрочени плащания ЦКБ – Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
Зърнени Храни България АД	Производство, търговия и услуги	68.00%	68.00%
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство, търговия и услуги	49.90%	66.25%
Българска петролна рафинерия ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.90%	100.00%
Слънчеви лъчи Провадия ЕАД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Асенова Крепост АД	Производство, търговия и услуги	49.72%	67.36%

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

ПДНГ-Сервиз ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.90%	100.00%
Издателство геология и минерални ресурси ООД	Производство, търговия и услуги	34.93%	70.00%
Булхимтрейд ООД	Производство, търговия и услуги	44.88%	66.00%
Рабър Трейд ООД	Производство, търговия и услуги	40.80%	60.00%
Химцелтекс ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Химойл БГ ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.90%	100.00%
Зърнени храни грейн ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Техно Капитал АД	Производство, търговия и услуги	90.00%	90.00%
Добрички панаир АД	Производство, търговия и услуги	40.78%	59.97%
Национална стокова борса АД	Производство, търговия и услуги	75.00%	75.00%
Прайм Лега Консулт ЕООД	Производство, търговия и услуги	100.00%	100.00%
СК ХГХ Консулт ООД	Производство, търговия и услуги	59.34%	59.34%
Омега Финанс ООД	Производство, търговия и услуги	96.00%	96.00%
Ай Ти Системс Консулт ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Параходство Българско Речно Плаване АД	Морски и речен транспорт	80.75%	80.75%
Порт Балчик АД	Морски и речен транспорт	45.56%	100.00%
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00%	99.00%
Леспорт Проджект Мениджмънт ЕООД	Морски и речен транспорт	99.00%	100.00%
МАЯК КМ АД	Морски и речен транспорт	69.91%	86.57%
Българска Логистична Компания ЕООД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Порт Пристис АД	Морски и речен транспорт	44.41%	55.00%
Портстрой Инвест ЕООД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Порт Инвест ЕООД	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Порт Бимас ЕООД	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Интерлихтер Словакия	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Блу Сий Хорайзън Корп	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00%	100.00%
България Еър АД	Въздушен транспорт	99.99%	99.99%
България Ер Техник ЕООД	Въздушен транспорт	99.99%	100.00%
Еърпорт Консулт ЕООД	Въздушен транспорт	100.00%	100.00%
Транс интеркар ЕАД	Транспорт	100.00%	100.00%
Енергопроект АД	Недвижими имоти и инженеринг	98.64%	98.64%
Енергопроект Ютилитис ООД в ликвидация	Недвижими имоти и инженеринг	50.31%	51.00%
България Ер Меинтенанс ЕАД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Голф Шабла АД	Недвижими имоти и инженеринг	32.43%	65.00%
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	65.00%
Спортен мениджмънт ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	100.00%
ТИ АД	Недвижими имоти и инженеринг	87.66%	87.66%
Булхимекс ГмБХ	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Инвест Кепитал Консулт АД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Ситняково Проджект Истейд ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	49.90%	100.00%
Имоти Активитис 1 ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	68.00%	100.00%
Имоти Бимас ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%
Имоти БРП ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%

Източник: Междинен консолидиран доклад за дейността на „Химимпорт“ АД към 30.09.2024 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративния сайт на „Химимпорт“ АД (www.chimimport.bg), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (www.bse-sofia.bg) и на сайта на електронната медия x3News (www.x3news.com).

8.3.7. Информация за тенденциите

Според анализ на Асоциацията на българските застрахователи, публикуван на уебсайта на асоциацията на 18 април 2023 г., данните на КФН за застрахователния пазар към края на 2022 г. сочат, че застрахователният пазар остава стабилен и постига устойчив ръст, въпреки икономическите трудности и високата инфлация, проблемите със сигурността и енергийните доставки, породени от войната в Украйна. Общо за застрахователния пазар премиерният приход към края на декември 2022 г. възлиза на 3 613 млн. лв., като ръстът на годишна база спрямо същия период на предходната година е 10.5%. Сумата на изплатените обезщетения расте с леко изпреварващ темп от 11.3% и достига 1 437 млн. лв.

В анализа на Асоциацията на българските застрахователи е посочено, че пазарът на общо застраховане завършва 2022 г. с премиен приход от 2 988 млн. лв., а обезщетенията са в размер на 1 168 млн. лв., като и двата показателя нарастват с еднакъв темп от 10%. Без съществени изменения остава структурата на пазара – най-масовите автомобилни застраховки заемат дял от 70% в премиения приход по общо застраховане. Събраните премии по застраховка ГО на автомобилистите са в размер на 1 123 млн. лв., с 2,4% по-малко спрямо декември 2021 г. По отношение на изплатените обезщетения по застраховка ГО се отчита ръст от 5% и достигат 619 млн. лв., което представлява 56% от всички изплатени обезщетения в общо застраховане. По линия за застраховка Каско се запазва темпът на растеж от предходните месеци, като към м. декември се отчита ръст на премиения приход от 15,5% при събрани премии в размер на 823 млн. лв. Ръстът на изплатените обезщетения е 13%, близък до този на приходите.

В анализа на Асоциацията е упоменато, че промените в транспорта и цялата верига на доставки, основно заради войната в Украйна, оказват влияние върху застрахователните бизнес линии, свързани с транспорта, като по тях се отчита значимо нарастване на премиения приход. Най-висок прираст на годишна база – 119% – бележи застраховка „Товари по време на превоз“ (Карго). Ефектите от войната в Украйна и оформянето на бежански поток се виждат в динамиката по линия на „Гранична гражданска отговорност“ – премиеният приход по нея нараства с 43% на годишна база.

Според доклада Allianz Global Insurance Report 2024 на застрахователната компания Allianz, глобалната застрахователна индустрия отчита ръст от 7.5% през 2023 г., който е най-големият ръст от 2006 г. – годината преди глобалната финансова криза. В доклада се посочва, че в световен мащаб застрахователите имат премиен приход от 6,2 трлн. евро, като премиеният приход в сегмент „Животозастраховане“ е 2,62 трлн. евро, докато в сегмент „Общо застраховане“ е 2,154 трлн. евро, а в сегмент „Здравно застраховане“ – 1,427 трлн. евро. В доклада се посочва, че ръстът в глобалния премиен приход през 2023 г. е по-балансиран в сравнение с 2022 г., когато увеличението се е дължало основно на сегмент „Общо застраховане“ – през 2023 г. сегмент „Животозастраховане“ допринася 46.9% от общия ръст (сегмент „Общо застраховане“: 32.7% и сегмент „Здравно застраховане“: 20.4%). По отношение на индивидуалните темпове на растеж, и трите сегмента регистрират подобни повишения (сегмент „Животозастраховане“ – 8.4%, сегмент „Общо застраховане“ – 7.1% и сегмент „Здравно застраховане“ – 6.6%). Според доклада на Allianz, глобалната застрахователна индустрия е все още доминирана от САЩ, като през последното десетилетие американският застрахователен пазар е повишил своя пазарен дял от 41.2% до 44.2% - от друга страна, пазари в Западна Европа и Япония са понижали своя пазарен дял, за сметка на Китай, който е удвоил своя пазарен дял до 10.6%. В доклада се посочва, че възстановяването в сегмент „Животозастраховане“ (чийто ръст през 2022 г. е бил 3.1%) се дължи предимно на Азия, най-големия пазар за този сегмент в света, с глобален пазарен дял от 39.0%. Според доклада на Allianz, премиеният приход в България в сегмент „Общо Застраховане“ е в размер на 1.8 млрд. евро, докато в сегмент „Животозастраховане“ е 300 млн. евро, а в сегмент „Здравно застраховане“ е 200 млн. евро. – очакванията са средногодишният темп на растеж през следващите 10 години (CAGR 2024 – 2034) в България да бъде в размер на 2.3% в сегмент „Общо застраховане“, 5.6% в сегмент „Животозастраховане“ и 19.9% в сегмент „Здравно застраховане“. В световен мащаб, през следващото десетилетие се очаква глобалния застрахователен пазар да расте с годишен ръст от 5.5%.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за второто тримесечие на 2024 г. за реализираните брутни премии, реализирани от застрахователите, които извършват общо застраховане, е видно, че с най-голям дял за „ЗАД Армеец“ АД в размер на 113 574 736 лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“, в което попада застраховката „Каско“. На следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 21 341 516 лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер на 9 516 088 лв. Като цяло, застрахователите са реализирали брутен премиен доход за полугодieto на 2024 г. в размер на 1 936 075 052 лв., а конкретно делът на „ЗАД Армеец“ АД от него е в размер на 159 026 261 лв.

и пазарен дял от 8.2%. За същият период, с най-висок брутен премиен приход, в размер на 228 364 847 лв., и пазарен дял от 11.8%, е ЗК „Лев Инс“ АД. На второ място е „ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве“ АД с брутен премиен приход в размер на 224 720 383 лв. и пазарен дял от 11.6%. На трето място е „ЗАД Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, чийто брутен премиен приход е 224 115 987 лв., докато пазарният му дял е 11.6%.

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (ГФО за 2023 г.) до датата на Проспекта.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

8.3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

8.3.9. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Управителен и Надзорен съвет.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев, Милена Станкова Пенева.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД

е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Надзорният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“ АД.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори, Георги Косев Костов, Сава Маринов Стойнов, Никола Стефанов Кедев, или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно, е член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима членове: Илия Стефанов Александров, проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева и проф. Пирин Петков Христов. Мандатът на Одитния комитет е 5 (пет) години, като настоящият мандат на Одитния комитет изтича през 2028 г. В случай, че мандатът на членовете на Одитния комитет изтече, същите продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове на Одитния комитет или до вземане на решение от Общото събрание на акционерите за удължаване на мандата им.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството е основано и извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на Република България. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

8.3.10. Мажоритарни акционери

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, съгласно ТЗ и ЗМИП, юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чийто едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС 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 ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събраниято.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, 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 ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

8.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е съставен 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).

С цел гарантиране на историческа съпоставимост, финансовата информация за Гаранта за 2022 г. и 2023 г. в настоящия Проспект е извлечена изцяло от годишния одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. – включваща одитираните финансови данни на дружеството за 2023 г. и преизчислените финансови данни (в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за финансовото състояние) за 2022 г. Преизчисляването на данните за 2022 г. е във връзка с ретроспективно прилагане на МСФО 17 „Застрахователни договори“, който е в сила от 01.01.2023 г.

Финансовите данни на Гаранта към 30.09.2024 г. са неодитирани.

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

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г. (преизчислен)
Застрахователен приход	248 550	214 419
Разходи за застрахователни услуги	(195 995)	(186 746)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	52 555	27 673
Разпределение на застрахователните премии	(51 509)	(45 639)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	33 377	36 204
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(18 132)	(9 435)
Резултат от застрахователни услуги	34 423	18 238
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	884	629
Приходи от лихви от финансови активи	3 812	3 406
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(28 599)	(18 425)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	6 429	(22)
Други приходи/(разходи) от инвестиции, нетно	(89)	(159)

Общо инвестиционен приход/(разход)	(17 563)	(14 571)
Нетни финансови (разходи)/приходи от застрахователни договори	(4 765)	9 725
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори	1 418	(2 022)
Нетен финансов резултат от застраховане	(3 347)	7 703
Други приходи/(разходи), нетно	(82)	(263)
Други финансови разходи	(1 749)	(1 387)
Печалба преди данъци	11 682	9 720
Разходи за данъци върху дохода	(856)	(950)
Печалба за годината	10 826	8 770
Общо всеобхватен доход за годината	10 826	8 770
Доход за акция (лв.)	32.78	26.56

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2023 г.

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

		30.09.2024 г.
		Неодитирани данни
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
	<u>Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност</u>	14 058
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
В.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	(1 876)
I.	Финансов резултат	206
1.	Възвръщаемост от инвестиции	1 756
2.	Застрахователни финансови разходи	(1 550)
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-
II.	Други приходи	139
III.	Други оперативни разходи	(2 221)
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	12 182
IV.	Корпоративен данък	-
1.	Текущ корпоративен данък	-
2.	Отложени данъци	-
	Печалба или загуба за отчетния период	12 182

Източник: По данни от Гаранта – неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г. (преизчислен)
Активи		
Нематериални активи	413	567
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	23 060	11 858
Инвестиционни имоти	30 394	29 968
Материални запаси	1 230	997
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	156 892	150 845
Активи по издадени застрахователни договори	604	-
Активи по държани презастрахователни договори	66 910	66 099
Корпоративен данък за възстановяване	601	622
Финансови активи и други вземания	26 960	22 444
Вземания от свързани лица	51 077	59 845
Пари и парични еквиваленти	36 055	14 961
Общо активи	394 196	358 206
Собствен капитал и пасиви		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	74 762	66 380
Неразпределена печалба	6 694	4 250
Общо собствен капитал	114 475	103 649
Пасиви		
Пасиви по издадени застрахователни договори	223 059	212 208
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 467	10 235
Отсрочени данъчни пасиви	499	693
Задължения по лизингови договори	13 701	2 351
Финансови пасиви и други задължения	13 653	4 995
Задължения към свързани лица	22 021	21 018
Пенсионни и други задължения към персонала	3 321	3 057
Общо пасиви	279 721	254 557
Общо собствен капитал и пасиви	394 196	358 206

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2023 г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

АКТИВ		30.09.2024 г. Неодитирани данни
	1	2
А.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	211
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	20 771
В.	ИНВЕСТИЦИИ	257 510
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	66 875
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	689
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	77 794
З.	ВЗЕМАНИЯ	12 413
И	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	11 220

Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 330
	ПАСИВ	
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	126 657
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-
II.	Премии от емисии	-
III.	Преоценъчен резерв	-
IV.	Резерви	74 762
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-
VII.	Неразпределена печалба	6 694
VIII.	Непокрита загуба (-)	-
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	12 182
Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	270 507
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 095
I.	Облигационни заеми	10 095
1.	Конвертируеми заеми	-
2.	Други облигационни заеми	10 095
II.	Деривати	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	19 562
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	15 257
II.	Други задължения	4 305
-	задължения към персонала	3 009
-	задължения към бюджета	837
-	задължения към социалното осигуряване	459
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	1 992
I.	Данъчни задължения	1 493
II	Отложени данъчни пасиви	499
III.	Други пасиви	-

Източник: По данни от Гаранта – неаудитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	229 199	197 776
Постъпления по презастрахователни договори	35 061	29 092
Плащания по застрахователни договори	(132 748)	(119 588)
Плащания по презастрахователни договори	(58 722)	(43 055)
Плащания към доставчици	(8 501)	(11 671)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20 775)	(18 533)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 832)	(3 371)
Платен данък върху дохода	(1 028)	(1 612)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(2 348)	(3 190)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	-	1 246
Нетен паричен поток от оперативна дейност	35 306	27 094
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(1 321)	(332)

Придобити финансови активи по справедлива стойност	(5 220)	(29 187)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	6 257	24 659
Плащания по предоставени заеми	(11 841)	(21 827)
Постъпления от предоставени заеми	124	1 230
Получени лихви	515	706
Получени дивиденди	430	322
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11 056)	(24 429)
Финансова дейност		
Платени лихви по получени заеми	(741)	(791)
Плащания по лизингови договори	(1 842)	(848)
Други плащания	(487)	(186)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 070)	(1 825)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	21 180	840
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 961	14 211
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(86)	(90)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	36 055	14 961

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2023 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

		30.09.2024 г.
		Неодитирани данни
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)</i>	40 475
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)</i>	(6 739)
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от финансова дейност (III)</i>	(636)
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	33 100
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	36 055
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	69 155

Източник: По данни от Гаранта – неодитиран финансов отчет към 30.09.2024 г.

Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД, заедно с поясненията към него и одиторският доклад за 2023 г. може да бъде намерен в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: <https://portal.registryagency.bg/>

Одитирана историческа годишна финансова информация

Финансовият отчет на Гаранта (включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2023 г., отчета за промените в собствения капитал към 31 декември 2023 г., отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, пояснителните приложения към финансовия отчет и друга пояснителна информация) е одитиран от одиторските дружества „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 (чрез регистрирания одитор Даниела

Григорова) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторския доклад, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2023 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 770 бр., като около 45% от тях са иски производствени, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 816 бр.
3. Административни дела – 0 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 341 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този Документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – за 2023 г., до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2023 г. до датата на настоящия Документ.

8.3.12. Допълнителна информация за Гаранта

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>, вписан с номер 20220926145032. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от Устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в Устава му.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за

възможността на Гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, обект на настоящия Проспект.

8.4. Налични документи

През периода на валидност на настоящия Проспект договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията са налични на следните уебсайтове, където желаещите могат да имат достъп тях:

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес: <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Годишният доклад за дейността, годишният финансов отчет и докладът на независимите одитори на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес: <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000980073, Заявление – въпросник за застраховане на облигационни емисии и Общите условия на Гаранта за застраховане на облигационни емисии – в офиса на Дружеството в гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40 и на електронната страница на Емитента (след одобрението на Проспекта) на адрес: www.development-assets.com.

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 Документът за предлаганите ценни книжа 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 декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

д-р Явор Русинов		Иво Петров
Управител		Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД		„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 декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Документът за предлаганите ценни книжа 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