

РЕЗЮМЕ

Част I 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



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

Членовете на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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, касаещи застраховката по облигационната емисия.

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 и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

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

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

• „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, с работно време от 09:00 ч. – 17:00 ч.; тел.: +359 884 269 224, електронна поща – [info@development-assets.com](mailto:info@development-assets.com), лице за контакт – Николай Петков

• „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 09:00 ч. – 17:00 ч.; тел.: +359 52 601 594, ел. поща: [office@abvinvest.eu](mailto:office@abvinvest.eu), лице за контакт – Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://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](http://www.development-assets.com)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД ([www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)).

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

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

## Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа: Емитент на облигациите е „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД с ISIN код BG2100036248.
Идентификационни данни и данни за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС): „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, ЕИК 204372726, LEI код: 894500OR1MBN812C2783, седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, тел.: +359 884 269 224, електронна поща – <a href="mailto:info@development-assets.com">info@development-assets.com</a> , лице за контакт – Николай Петков
Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар: „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, ЕИК 204372726, LEI код: 894500OR1MBN812C2783, седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, тел.: +359 884 269 224, електронна поща – <a href="mailto:info@development-assets.com">info@development-assets.com</a> , лице за контакт – Николай Петков
Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта: Комисия за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, п.к. 1000, р-н Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, e-mail: <a href="mailto:bg_fsc@fsc.bg">bg_fsc@fsc.bg</a> .
Дата на одобряване на проспекта: Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение <номер/дата>.
Предупреждения към инвеститорите: <ul style="list-style-type: none"><li>Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта.</li><li>Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора.</li><li>Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.</li><li>Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното законодателство, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.</li><li>Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;</li><li>Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.</li></ul>

## Раздел Б – Информация за Емитента „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД

Кой е емитентът на ценните книжа? Наименованието на Емитента е „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД.
Седалище и правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване: Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД). „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. Емитентът е вписан в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204372726, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, тел.: +359 884 269 224. Дружеството е с LEI код 894500OR1MBN812C2783.

<p>„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е непублично дружество, чиито акции се търгуват на Сегмент „Пазар за растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, организирана и управлявана от ИП „Капман“ АД.</p>																				
<p><b>Основни дейности:</b> Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Производство и покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; рекламна, комисионна дейност; сделки с интелектуална собственост; превоз на пътници и товари в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; отдаване под наем на собствени на дружеството недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.</p>																				
<p><b>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого:</b> Към датата на настоящия Проспект, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, осъществяващ пряк контрол върху „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД и притежаващ пряко 2 306 000 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 50.03% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е: „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Мажоритарен собственик на капитала на „Дивелъпмънт Груп“ АД, който съответно притежава 98% от всички акции и права на глас в ОСА, е „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД, ЕИК 831387973, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Към датата на настоящия Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол върху „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД. Действителни собственици, чрез свързани лица, на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД, са Владислав Йорданов Донев и Тони Василев Георгиев. Владислав Йорданов Донев е едноличен собственик на капитала на „Номоканон“ ЕООД, ЕИК 131131924, със седалище и адрес на управление, гр. София, п. к. 1407, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 51., като „Номоканон“ ЕООД притежава 30% от капитала на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД. Тони Василев Георгиев е действителен собственик на „Солид Секюритис“ ЛЛП – партньорство с ограничена отговорност, надлежно учредено и съществуващо съгласно законите на Великобритания, регистрирано под № ОС 396639 в Търговския регистър на Англия и Уелс. От своя страна, „Солид Секюритис“ ЛЛП притежава 30% от капитала на „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД. Във връзка с гореизложеното, лицето осъществяващо пряк контрол върху Емитента, е „Дивелъпмънт Груп“ АД. Юридическото лице, което упражнява непряк контрол по смисъла на ТЗ и ЗМИП върху Емитента, е „Финансова Къща Вид-АБВ“ АД. Няма физическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на ТЗ и ЗМИП върху Емитента. Действителни собственици на Емитента (чрез свързани лица) са Владислав Йорданов Донев и Тони Василев Георгиев.</p>																				
<p><b>Идентификационните данни на основните му управляващи директори:</b> „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Николай Петев Петков – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Весела Пламенова Манчева – Председател и член на Съвета на директорите и Биляна Илиева Вълкова – Член на Съвета на директорите. Дружеството се представлява от Николай Петев Петков.</p>																				
<p><b>Идентификационните данни на законово определените му одитори:</b> Одитираният годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Емилия Георгиева Маринова-Лалева, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0673 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, тел.: +359 885 826 620, email: <a href="mailto:emarinova@bg.gt.com">emarinova@bg.gt.com</a>, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов.</p>																				
<p><b>Избрана основна финансова информация относно Емитента:</b> Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и междинния неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.</p>																				
<p align="center"><b>Отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>31.12.2023 г.</th><th>30.09.2024 г.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>Одитирани данни</td><td>Неодитирани данни</td></tr> <tr> <td>Оперативна печалба</td><td align="center">244</td><td align="center">72</td></tr> </tbody> </table>				31.12.2023 г.	30.09.2024 г.		Одитирани данни	Неодитирани данни	Оперативна печалба	244	72									
	31.12.2023 г.	30.09.2024 г.																		
	Одитирани данни	Неодитирани данни																		
Оперативна печалба	244	72																		
<p align="center"><b>Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>31.12.2023 г.</th><th>30.09.2024 г.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>Одитирани данни</td><td>Неодитирани данни</td></tr> <tr> <td>Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)</td><td align="center">33 005</td><td align="center">38 233</td></tr> <tr> <td>Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)</td><td align="center">1.56</td><td align="center">3.06</td></tr> <tr> <td>Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)</td><td align="center">5.68</td><td align="center">6.57</td></tr> <tr> <td>Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)</td><td align="center">1.18</td><td align="center">1.17</td></tr> </tbody> </table>				31.12.2023 г.	30.09.2024 г.		Одитирани данни	Неодитирани данни	Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	33 005	38 233	Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.56	3.06	Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	5.68	6.57	Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.18	1.17
	31.12.2023 г.	30.09.2024 г.																		
	Одитирани данни	Неодитирани данни																		
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	33 005	38 233																		
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.56	3.06																		
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	5.68	6.57																		
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.18	1.17																		

**Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.09.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативни дейности	(1 973)	(18 454)
Нетни парични потоци от финансови дейности	1 953	18 467
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-

**Проформа финансова информация:**

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

**Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:**

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

**Кои са основните рискове, характерни за емитента?**

- 1. Систематични рискове** – макроикономически риск; политически риск; военен конфликт в Украйна; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск.
- 2. Несистематични рискове** – риск от промяна в контрола на Дружеството, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск.

**Раздел В – Основна информация за ценните книжа**

**Кои са основните характеристики на ценните книжа?**

**• Вид на облигациите:**

Облигациите са поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен номер ISIN BG2100036248. Всички облигации от емисията, за която се иска допускане за търговия, са един клас.

**• Тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:**

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 24 000 (двадесет и четири хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 24 000 000 (двадесет и четири милиона) лева. Срокът на емисията е 9 години (падеж 20.08.2033 г.). Емисията облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД е издадена в лева.

**• Правата, материализирани в ценните книжа:**

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.



- *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. 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. Несъстоятелността и ликвидирването на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. 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. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

- *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на облигации.

- *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20240826161020, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата 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).

Датите на падежите 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.

Погасяването на главницата се извършва на 10 равни вноски, като всяка вноска е на стойност 2 400 хил. лв. Датите на падежите 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.

*Къде ще се търгуват ценните книжа?*

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. 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.

*Има ли гаранция свързана с ценните книжа?*

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

**Естество и обхват на гаранцията:** Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 15 август 2024 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 24 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД сключи със „ЗАД Армеец“ АД, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АВС Финанс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 32 102 300.48 лева. Застраховката, обезпечаваша облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 20.08.2024 г. Срокът на застрахователната полица е до 20.10.2033 г. 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“.

**Кой гарантира ценните книжа:** „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 Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: 02 9811 340. Електронна страница: [www.armeec.bg](http://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. 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. „ЗАД Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. 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. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР), отговарящ на изискването на чл. 34, дял Четвърти от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г.

**Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. – съдържащ одитирани финансови данни на дружеството за 2023 г., преизчислени финансови данни (в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за финансовото състояние) за 2022 г., както и неодитирани финансови данни към края на третото тримесечие на 2024 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.

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

	<b>31.12.2022 г. (преизчислен)</b>	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.09.2024 г.</b>
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Печалба за периода	8 770	10 826	12 182

**Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2022 г. (преизчислен)</b>	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.09.2024 г.</b>
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	239 596	243 666	310 936
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.46	2.44	2.54

**Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2022 г.</b>	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.09.2024 г.</b>
	Одитирани данни		Неодитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	35 306	40 475
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 070)	(636)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(11 056)	(6 739)

**Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:** подписвачески риск, застрахователен риск, кредитен риск.

*Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?*

Основните рискове, свързани с инвестирането в облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, са: риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията; риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията, реинвестиционен риск.

**Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.**

## Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

*При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?*

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, чл. 18, ал. 2 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД от 15.08.2024 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 20.08.2024 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. 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 и ЦД. 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. или 1.316 лв. на облигация и са за сметка на Емитента. 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.

*Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, ЕИК 204372726, LEI код: 894500OR1MBN812C2783, 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](mailto:info@development-assets.com), лице за контакт – Николай Петков

*Защо е съставен този проспект?*

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации.

• *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 24 000 облигации на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 15.08.2024 г., като планира средствата от облигационната емисия да бъдат използвани по предмета му на дейност и да бъдат инвестирани в следните основни насоки:

- диверсифициране на секторните рискове в структурата на групата чрез придобиване на участия в дъщерни дружества и асоциирани предприятия;
- финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия от групата;
- придобиване на заемания 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%, и договърът се анексира всяка година след изтичане на срока;
- Средства в размер на 4 834 хил. лв. са използвани за плащания по договори за покупка 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.

- *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

Не са налице споразумения за поемане.

- *Посочване на най-съществени конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.**

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето 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 декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

д-р Явор Русinov \* 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 декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев  
Изпълнителен директор  
„ЗАД Армеец“ АД