

# “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД

## Резюме

### Част I от Проспекта

#### ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

*Инвестиционен посредник по емисията*  
**„ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА“ АД**  
гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

---

Проспектът съдържа цялата информация за „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. 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“ ЕАД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД, 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 годишните финансови 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.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ №..... от .....2019 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ.**

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.**

---

24 април 2019 г.

**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:**

⇒ <b>ЕМИТЕНТА:</b> ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС АД	ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40 Тел. +359 898 495 401, от 9.00 – 17.00 ч. E-mail: <a href="mailto:assets.develop@gmail.com">assets.develop@gmail.com</a>
⇒ <b>УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:</b> ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД	„Централна кооперативна банка” АД Гр. София, Бул. Цариградско шосе” 87 Тел. (+359 2) 926 61 79, от 9.00 – 17.00 Факс: (+359 2) 980 43 86 e-mail: <a href="mailto:kiril.andreev@ccbank.bg">kiril.andreev@ccbank.bg</a>

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и на “Българска фондова борса” АД, след приемането на облигациите на Дружеството за борсова търговия.

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” (глава 4) от Регистрационния документ и частта “Рискови фактори” (глава 2) 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.*

**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:**

“Емитентът” или “Дружеството” – „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД

“БФБ” или “Борсата” – “Българска Фондова Борса” АД

“ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа”

“ЗПФИ” – „Закон за пазарите на финансови инструменти”

“КФН” или “Комисията” – Комисия за финансов надзор

“ОСА” – Общо събрание на акционерите

“ЦД” – “Централен Депозитар” АД

ИП – Инвестиционен посредник

СД – Съвет на директорите

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ Б – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ В – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ Г – ИНФОРМАЦИЯ ЗА РИСКОВЕТЕ.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ Д – ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО.....</b>	<b>12</b>

*Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме” по смисъла на чл. 24 (I) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.*

### Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Елемент	Оповестяване на информация
A.1	<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищещ може да възникне задължение за заплащане на разходите за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>
A.2	<p>Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници</p> <p><b>Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един инвестиционен посредник се предоставя към момента на офертата от съответния инвестиционен посредник.</b></p>

### Раздел Б – Информация за Емитента

Елемент	Оповестяване на информация																																			
B.1	<p><i>Юридическо и търговско име на емитента</i></p> <p>Наименованието на Емитента е „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.</p>																																			
B.2	<p><i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i></p> <p>Емитентът е регистриран в Република България като <i>еднолично</i> акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Братя Бъкстон” №40.</p>																																			
B.4б	<p><i>Всички известни тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност</i></p> <p>След пласирането на облигационната емисия през месец ноември 2018 г. Дружеството е придобило финансови активи (вземания, акции на публични дружества, търгувани на БФБ, дялове на договорни фондове) в размер на 39 626 хил. лв., в резултат на което се очаква финансовите приходи да заемат съществен дял в общите приходи на Дружеството. На Емитента понастоящем не са известни тенденции засягащи отраслите, в които „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД осъществява дейността си.</p>																																			
B.5	<p><i>Описание на икономическата група, от която е част емитента и позицията му в нея</i></p> <p>„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ е еднолично акционерно дружество. В тази връзка и по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК „Дивелъпмънт Асетс” ЕАД е контролирано пряко от „Дивелъпмънт Груп” АД, притежаващо 100% от капитала на Емитента. „Дивелъпмънт Асетс” ЕАД няма инвестиции в дъщерни дружества. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ е част от икономическа група в качеството си на дъщерно дружество на „Дивелъпмънт Груп” АД.</p>																																			
B.9	<p><i>Дружеството не представя прогнози за печалбите.</i></p>																																			
B.10	<p>В одиторските доклади към годишните финансови отчети на Емитента за 2016 г. и 2017 г. не се съдържат квалификации на одиторите.</p>																																			
B.12	<p><i>Избрана ключова финансова информация</i></p> <p>Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС. Следващата таблица представя ключови показатели за доходите на Дружеството и основните категории активи и пасиви, извлечени от одитирани годишни финансови отчети на Емитента към 31 декември 2016 и 2017 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Показатели (в хил. лв.)</th> <th style="text-align: center;">30.09.2018</th> <th style="text-align: center;">30.09.2017</th> <th style="text-align: center;">31.12.2017</th> <th style="text-align: center;">31.12.2016</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Данни от финансовите отчети за печалбата или загубата</i></th> <th style="text-align: center;"><i>неодитирани данни</i></th> <th style="text-align: center;"><i>неодитирани данни</i></th> <th style="text-align: center;"><i>одитирани данни</i></th> <th style="text-align: center;"><i>одитирани данни</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общо приходи от оперативна дейност</td> <td style="text-align: right;">108</td> <td style="text-align: right;">163</td> <td style="text-align: right;">220</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>Общо разходи от оперативна дейност</td> <td style="text-align: right;">(152)</td> <td style="text-align: right;">(287)</td> <td style="text-align: right;">(261)</td> <td style="text-align: right;">(37)</td> </tr> <tr> <td>Печалба/(загуба) от оперативната дейност</td> <td style="text-align: right;">(44)</td> <td style="text-align: right;">(124)</td> <td style="text-align: right;">(41)</td> <td style="text-align: right;">(20)</td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи/разходи, нетно</td> <td style="text-align: right;">174</td> <td style="text-align: right;">69</td> <td style="text-align: right;">128</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Печалба/(загуба) преди разходи за данъци</td> <td style="text-align: right;">130</td> <td style="text-align: right;">52</td> <td style="text-align: right;">111</td> <td style="text-align: right;">(20)</td> </tr> </tbody> </table>	Показатели (в хил. лв.)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016	<i>Данни от финансовите отчети за печалбата или загубата</i>	<i>неодитирани данни</i>	<i>неодитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>	Общо приходи от оперативна дейност	108	163	220	17	Общо разходи от оперативна дейност	(152)	(287)	(261)	(37)	Печалба/(загуба) от оперативната дейност	(44)	(124)	(41)	(20)	Финансови приходи/разходи, нетно	174	69	128	-	Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	130	52	111	(20)
Показатели (в хил. лв.)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017	31.12.2016																																
<i>Данни от финансовите отчети за печалбата или загубата</i>	<i>неодитирани данни</i>	<i>неодитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>																																
Общо приходи от оперативна дейност	108	163	220	17																																
Общо разходи от оперативна дейност	(152)	(287)	(261)	(37)																																
Печалба/(загуба) от оперативната дейност	(44)	(124)	(41)	(20)																																
Финансови приходи/разходи, нетно	174	69	128	-																																
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	130	52	111	(20)																																

(Разходи) / приходи за данъци	-	-	(10)	-
Печалба/(загуба) за периода	130	52	101	(20)
<b>Показатели (в хил. лв.)</b>				
	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	
<i>Данни от финансовите отчети за финансовото състояние</i>	<i>неодитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>	<i>одитирани данни</i>	
<i>Инвестиционни имоти</i>	-	-	4 600	
Общо нетекущи активи	-	1	4 600	
<i>Текущи финансови активи</i>	4 809	4 872	-	
Общо текущи активи	4 885	5 023	72	
Общо активи	4 885	5 024	4 672	
<i>Основен капитал</i>	4 609	4 609	4 609	
Общо собствен капитал	4 820	4 690	4 589	
<i>Текущи търговски и други задължения</i>	65	82	73	
<i>Текущи данъчни задължения</i>	-	252	10	
Общо текущи пасиви	65	334	83	
Общо пасив	65	334	83	
Общо собствен капитал и пасиви	4 885	5 024	4 672	
<p>Към края на 2016 г. активите на Дружеството представляват инвестиционни имоти за 4 600 хил. лв. и текущи търговски и други вземания за 72 хил. лв. През 2017 г. Дружеството продава притежаваните имоти и по този начин нетекущите активи намаляват до незначителните 1 хил. лв. Същевременно текущите активи се увеличават до 5 023 хил. лв., като най-голям дял сред тях заемат финансовите активи (4 872 хил. лв.). След продажбата на инвестиционните имоти през 2017 г. Дружеството е реализирало приходи от преотдаване под наем на имоти, наети на оперативен лизинг, включително и през 2018 г. Въпреки че Дружеството е продало своите притежавани имоти, на база на своя опит и ноу-хау, то наема имоти и ги преотдава под наем, с цел реализиране на положителен резултат от тези операции по преотдаване. С пласирането на облигационната емисия през месец ноември 2018 г. и закупуването на финансови активи (вземания и др.) финансовите приходи се очаква да заемат съществен дял в приходите и дейността на Дружеството придобива финансов профил.</p> <p>Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.</p> <p>На 26.11.2018 г. Емитентът е издал настоящата емисия облигации в размер на 22 000 хил. лв.</p> <p>След датата на последния публикуван финансов отчет към 30.09.2018 г. се увеличават финансовите активи (вземания, акции на публични дружества, търгувани на БФБ, дялове на договорни фондове) на Дружеството, придобити с част от средствата, набрани чрез облигационната емисия.</p> <p>Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на Дружеството от датата на последния финансов отчет към 30.09.2018 г.</p>				
Б.13	<p><i>Неотдаващите събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента са, както следва:</i></p> <p>В края на 2016 г. едноличният собственик на капитала на Дружеството (тогава с наименование “Мол Банско“ ЕАД) - “Лизинг финанс“ ЕАД, ЕИК 131352367 продава 4 609 000 броя обикновени, поименни акции, представляващи 100% от капитала на “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД (тогава с наименование “Мол Банско“ ЕАД) на “Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, ЕИК 130997190. Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 02.05.2017 г.</p> <p>През 2017 г. Дружеството е продало всички притежавани инвестиционни имоти с пазарна стойност 4 600 хил. лв. По този начин дейността на Дружеството придобива финансов профил и се очаква финансовите приходи да заемат съществен дял в общите приходи на Дружеството. След емитирането на облигационната емисия Дружеството е придобило финансови активи (вземания, акции на публични дружества, търгувани на БФБ, дялове на договорни фондове) в размер на 39 626 хил. лв. Към датата на проспекта Дружеството няма сключени договори за оперативен лизинг.</p> <p>През месец март 2018 г. Дивелъпмънт Груп АД, ЕИК 203350552 придобива 4 609 000 броя обикновени, поименни акции представляващи 100% от капитала на “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД (тогава с наименование “Мол Банско“ ЕАД). Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 29.03.2018 г.</p> <p>През месец ноември 2018 г. Дружеството издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия облигации на обща стойност 22 000 хил. лв.</p>			

	Няма други неотдавнашни събития, специфични за Емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на неговата платежоспособност.
Б.14	„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е контролиран пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК от „Дивелъпмънт Груп” АД. Към датата на Проспекта „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е правно-организационно зависим от едноличния собственик на капитала, но икономически не е зависим.
Б.15	Предметът 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.
Б.16	Емитентът е пряко контролиран от „Дивелъпмънт Груп” АД. Към датата на настоящия Проспект, физическото лице, което упражнява непряк контрол върху Емитента е Александър Владов Александров, в качеството си на лице, упражняващо контрол чрез свързани лица върху едноличния собственик на капитала „Дивелъпмънт Груп” АД. Основната линия, посредством която, г-н Александров упражнява непряк контрол върху Емитента, е притежаването от него, като физическо лице, на 94% от капитала на “Вариант АБВ” АД, ЕИК 121118088. От своя страна “Вариант АБВ” АД, притежава 50% от „Финансова Къща ВИД–АБВ” ООД, ЕИК 831387973 (отделно като физическо лице г-н Александров притежава пряко още 1% от капитала). „Финансова Къща ВИД–АБВ” ООД притежава 98% от капитала на „Дивелъпмънт Груп” АД (едноличен собственик на капитала на Емитента).
Б.17	<i>Кредитните рейтинги на емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</i> Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или емитента

**Раздел В – Информация за ценните книжа**

Елемент	Оповестяване на информация
В.1	<i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i> Емисията е първа по ред – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, обезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 22 000 000 лева. Номиналната стойност на една Облигация е 1 000 лева, с ISIN код BG2100014187.
В.2	<i>Валута на емисията ценни книжа</i> Облигациите са деноминирани в български лева /BGN/.
В.5	<i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> 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.
В.8	<i>Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа.</i> Всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са: <ul style="list-style-type: none"> <li>• вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;</li> <li>• вземания за лихви по притежаваните Облигации;</li> <li>• право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас).</li> <li>• право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;</li> <li>• право на информация;</li> <li>• право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.10 от ГПК.</li> <li>• 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 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.</li> </ul>
В.9	<i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва, и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за</i>

	<p>амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</p> <p>Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 5.75%, считано от Датата на емисията (26 ноември 2018 г.). Лихвата се изплаща два пъти годишно за изминал период на всяка Дата на лихвено плащане. Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. „Дата на лихвено плащане” е 6 (шест) месеца след Датата на емисията (първата Дата на лихвено плащане е през м. май 2019 г.), като всяка следваща Дата на лихвено плащане е 6 (шест) месеца след предходната Дата на лихвено плащане. Последната Дата на лихвено плащане съвпада с Датата на падежа. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, обявено в търговския регистър по партидата на Емитента.</p> <p>Датите на лихвените плащания са както следва: 26.05.2019г.; 26.11.2019г.; 26.05.2020г.; 26.11.2020г.; 26.05.2021г.; 26.11.2021г.; 26.05.2022г.; 26.11.2022г.; 26.05.2023г.; 26.11.2023г.; 26.05.2024г.; 26.11.2024г.; 26.05.2025г.; 26.11.2025г.; 26.05.2026г.; 26.11.2026г.</p> <p>Плащането на главницата е на десет вноски от по 2 200 хил. лв., като последното съвпада с падежа на емисията.</p> <p>Датите на главничните плащания са както следва: – 26.05.2022г.; 26.11.2022г.; 26.05.2023г.; 26.11.2023г.; 26.05.2024г.; 26.11.2024г.; 26.05.2025г.; 26.11.2025г.; 26.05.2026г.; 26.11.2026г.</p> <p>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. Плащането на лихви и главницата по Облигационния заем се извършва чрез Централния депозитар, съгласно сключен договор с Емитента. Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане, съответно 5 (пет) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.</p> <p>Датата на падеж на емисията е 26.11.2026 г.</p> <p>В отношенията си с Емитента, Облигационерите се представляват от свой представител, избран на проведеното на 21.12.2018 г. първо общо събрание на облигационерите, а именно „Гексим Банк” АД.</p>
<p><i>B.10</i></p>	<p><i>Неприложимо</i></p>
<p><i>B.11</i></p>	<p><i>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</i></p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

**Раздел Г – Информация за рисковете**

<p><i>Елемент</i></p>	<p><i>Оповестяване на информация</i></p>
<p><i>G.2</i></p>	<p><i>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в които той извършва дейност:</i></p> <p><b><u>Систематични рискове</u></b></p> <p><b>Макроекономически риск:</b> Това е рискът от макроекономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроекономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Евронзоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.5%, а през 2016 г. е още по-висок, а именно 3.9% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. отново има силен, макар и по-нисък от предходната година ръст на БВП от 3.8%. По последни данни на НСИ ръстът на страната през 2018 г. възлиза на 3.1%. Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроекономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евронзоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху</p>

дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние. **Инфлационен риск** - Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

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

**Политически риск**- това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврозоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството. В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди около година поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, а председателството на Съвета на Европейския съюз през първата половина на 2018 г. също допринесе за това. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

**Валутен риск** - Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

**Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка**- Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка).

**Кредитен риск за държавата** - Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента. Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poog's e BBB-. За последно, на 01.12.2017 г. рейтинга бе повишен от BB+ на BBB-, а на 01.06.2018 г. бе подобрена и перспективата от стабилна на положителна. През ноември 2018 г. Standard & Poog's потвърди кредитния рейтинг на страната (BBB- с положителна перспектива). Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните държавни ценни книжа, като перспективата е стабилна (през май 2017 г. рейтингът бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитният рейтинг на България за чуждестранна валута е BBB със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през ноември 2018 г. бе потвърден). **Лихвен риск** - Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени нива и влиянието им върху цените на финансовите активи. Зависимостта между цените на облигациите с фиксиран доход и лихвените проценти е обратнопропорционална, т.е. при повишаване на пазарните лихвени проценти цената на облигациите с фиксиран доход се понижава и обратно – при понижаване на пазарните лихвени проценти цената на облигациите с фиксиран доход се повишава.

**Риск от настъпване на форсмажорни събития**- Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.



**Несистематични рискове**

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

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

***Дружеството може да избере неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и възможността да обслужва своите задължения на Дружеството зависят и от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, оперативни резултати и финансово му състояние.

***Успехът на Дружеството зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада***

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

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

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

***Риск от промяна в контрола на Дружеството***

Към датата на Проспекта Дружеството има едноличен собственик на капитала – „Дивелъпмънт Груп” АД. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговата дейност (включително способността му да погасява своите задължения).

***Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения***

Способността на Дружеството да погасява своите задължения, включително да изплаща главницата и лихвите по Облигациите, е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни парични потоци. Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно под влияние на различни фактори плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени.

***Финансови рискове***

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове: кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск, оперативен риск. Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е контролирането му в приемливи граници, като се оптимизира възвращаемостта. Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на

	<p>Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.</p> <p><b>Кредитен риск</b> Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозите в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.</p> <p>Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни. Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка за тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск не е съществена. Степента на кредитния риск, на която е изложено Дружеството се определя от стойността на търговските и други краткосрочни вземания и активи към датата на баланса. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.</p> <p><b>Ликвиден риск</b> Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система “Календарно планиране на движение на паричните средства”.</p> <p><b>Валутен риск</b> Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута. Към 30.09.2018 г. Дружеството не отчети вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива във валута различна от BGN, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.</p> <p><b>Лихвен риск</b> Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Към 30.09.2018 г. предоставените заеми (главница) от Дружеството, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.</p> <p><b>Оперативен риск</b> Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативният риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;</li> <li>• изисквания за равняване и мониторинг на сделките;</li> <li>• съответствие с регулаторните и други правни изисквания;</li> <li>• документация за контрол и процедури;</li> <li>• изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;</li> <li>• изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;</li> <li>• развитие на аварийни планове;</li> <li>• обучение и професионално развитие;</li> <li>• етични и бизнес стандарти;</li> <li>• намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.</li> </ul> <p><b>Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция</b> Секторът, в който оперира дружеството се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Увеличената конкуренция в сферата на придобиване вземания и съпътстващи дейности в България може да намали оперативните маржове на участниците на пазара или по друг начин да засегне конкурентната позиция на “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.</p>
Г.3	Ключови рискове, специфични за облигациите:

**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 да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

**Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за плащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими** - 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 Дружеството, 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.

**Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента** – Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия се изложени на риск от предплащане, тъй като облигациите са издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на Емитента. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Това обстоятелство води до определени рискове (непредвидими парични потоци от инвестицията), като инвеститорите няма да могат да изпълнят инвестиционните си намерения.

**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 Търговския закон. Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след Допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. 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.

**Лихвеният (ценови) риск** – Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на Облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

**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.

**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 български лева. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, 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,


	<p>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 еврото спрямо съответната валута.</p> <p><b>Възможно е параметрите на емисията Облигации да бъдат променени</b> – Промени в условията на 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 Емитента, промяна на обезпечението и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, 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, взето с мнозинство от <math>\frac{3}{4}</math> от представените на събранието облигации (събранието е валидно, ако на него присъстват, лично или чрез упълномощени представители, облигационери притежаващи не по-малко от <math>\frac{2}{3}</math> от издадените облигации). Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на Облигационерите.</p> <p><b>Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента</b></p> <p>Обезпечението по настоящата емисия Облигации е застраховка „Облигационни емисии”, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователния договор ще бъде прекратен и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереника на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).</p> <p><b>Рискове за облигационерите при неизпълнение на застрахователния договор от страна на Застрахователя</b></p> <p>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 в общите условия по сключената застраховка и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. В Общите условия по застраховката, се съдържат клаузи, свързани с политически събития, настъпили на територията на Република България като война, революция, преврат и др., които пречат за изпълнението на задълженията по емисията, при настъпването на които риска си остава за облигационерите.</p> <p><b>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа</b></p> <p>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.</p>
--	---

**Раздел Д – Информация за предлагането**

Елемент	Оповестяване на информация
Д.2б	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Набраните от облигационната емисия средства в размер на около 21 988 хил. лв. са използвани за формирането на добре диверсифициран портфейл от финансови активи (вземания и цесии, дялове на договорни фондове), който да осигурява доходност над средната за пазара и едновременно с това да гарантира високо ниво на защита. Постъпленията от облигационната емисия са използвани, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>покупка на вземания в размер на 16 944 хил. лв. (в т. 5.2.1. на Регистрационния документ е представена обобщена информация относно портфейла от вземания на „Дивелъпмънт Асетс“, придобити след 30.09.2019 г. вкл. матуритет, лихвен процент и наличие/липса на обезпечение);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• покупка на дялове на договорни фондове в размер на 3 400 хил. лв.;</li> <li>• След първоначалната инвестиция в краткосрочни вземания в размер на 16 944 хил. лв., срещу част от тях, Дружеството е придобило акции на публични дружества в размер на 7 600 хил.</li> <li>•</li> </ul> <p>Направените инвестиции са съобразени по матуритет и лихвена доходност със структурата на плащания по облигационния заем, така че да покриват нуждите на дружеството и да гарантират неговото своевременно обслужване.</p>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от Търговския закон и във връзка с чл. 19, ал. 1, т. “и” от Устава на Дружеството с Решение на Съвета на директорите от 16.11.2018 г.</p> <p>Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 26.11.2018 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 „Българска Фондова Борса” АД. 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 „Българска Фондова Борса” АД и „Централен Депозитар” АД.</p>
Д.4	Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.
Д.7	Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, с подписа си декларира, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Дима Шаранкова

Изпълнителен директор  
на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, с подписа си декларират, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Сава Стойнов  
Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД



Георги Костов  
Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец” АД, в качеството му на Застраховател на издадената от „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД облигационна емисия, с подписа си декларират, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец” АД



Константин Велев  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец” АД