

# „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД

## Регистрационен документ

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

ISIN код	BG2100014187
Размер на облигационния заем	22 000 000 (двадесет и два милиона) лева
Валута на облигационния заем	Лев (BGN)
Брой корпоративни облигации	22 000 (двадесет и две хиляди) броя
Дата на издаване	26 ноември 2018 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	26.05.2022 г.; 26.11.2022 г.; 26.05.2023г.; 26.11.2023 г.; 26.05.2024 г.; 26.11.2024 г.; 26.05.2025 г.; 26.11.2025 г.; 26.05.2026 г.; 26.11.2026 г.
Лихва	5.75 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

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

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

Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за допускане до търговия на “Българска фондова борса” АД (“БФБ”) на всички издадени от “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД облигации от настоящата емисия.

**Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. Емитентът настоятелно приканва инвеститорите да се запознаят с рисковите фактори, свързани с Емитента и неговата дейност, представени в настоящия Регистрационен документ, т.4 Рискови фактори, преди да вземат решение за инвестиране в Облигациите.**

Членовете на Съвета на Директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД отговарят солидарно с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

**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.

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

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

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

<p>⇒ <b>ЕМИТЕНТА:</b> ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД</p>	<p><b>ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС ЕАД</b> 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></p>
<p>⇒ <b>УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:</b> ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД</p>	<p><b>„Централна кооперативна банка” АД</b> Гр. София, Бул. Цариградско шосе” 87 Дирекция Инвестиционно банкиране 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></p>

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от “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.*

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>СЪДЪРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1.Отговорни лица.....</b>	<b>5</b>
<b>2.Законово определени одитори .....</b>	<b>6</b>
2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган) .....	6
2.2.Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация .....	7
<b>3.Избрана финансова информация.....</b>	<b>7</b>
<b>4.Рискови фактори .....</b>	<b>8</b>
4.1.Систематични рискове .....	8
4.2.Несистематични рискове.....	14
<b>5.Информация за емитента .....</b>	<b>18</b>
5.1.История и развитие на емитента.....	18
5.2.Инвестиции .....	20
<b>6.Преглед на стопанската дейност .....</b>	<b>21</b>
6.1.Основни дейности.....	21
6.2.Главни пазари.....	22
6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	25
<b>7.Организационна структура .....</b>	<b>25</b>
7.1.Икономическа група .....	25
7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата .....	25
<b>8.Информация за тенденциите.....</b>	<b>26</b>
8.1.Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.....	26
8.2.Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година.....	26
<b>9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите .....</b>	<b>26</b>
<b>10.Административни, Управителни и Надзорни органи .....</b>	<b>26</b>
10.1.Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента .....	26
10.2.Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи.....	27
<b>11.Практика на ръководните органи .....</b>	<b>28</b>
11.1.Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият .....	28
11.2.Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим .....	28
<b>12.Мажоритарни акционери .....</b>	<b>28</b>
12.1.Договорна, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол .....	28
12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента .....	30

<b>13. Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби .....</b>	<b>30</b>
13.1. Историческа финансова информация .....	30
13.2. Финансови отчети .....	33
13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	33
13.4. Откога е последната финансова информация .....	34
13.5. Междинна и друга финансова информация .....	34
13.6. Правни и арбитражни производства .....	34
13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента .....	34
<b>14. Допълнителна информация .....</b>	<b>34</b>
14.1. Акционерен капитал .....	34
14.2. Учредителен договор и устав .....	35
<b>15. Значителни договори .....</b>	<b>35</b>
<b>16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес .....</b>	<b>36</b>
<b>17. Показвани документи .....</b>	<b>36</b>

**Най-често използвани съкращения:**

- “Емитентът” или “Дружеството” – “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД
- “БФБ” или “Борсата” – “Българска фондова борса” АД
- “ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа“
- “КФН” или “Комисията” – Комисията за финансов надзор
- “ЗПФИ” – Закон за пазарите на финансови инструменти
- “ОСА” – Общо събрание на акционерите
- ИП – Инвестиционен посредник
- “ЦД” – “Централен Депозитар” АД
- СД – Съвет на директорите

**Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД не е оторизирало 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.**

## 1.Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ на Проспекта, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващият „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД – Дима Климентова Шаранкова, съответно Изпълнителните директори на „Централна кооперативна банка” АД - Сава Стойнов и Георги Костов, в качеството ѝ на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

### ***I. Членове на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД:***

- **Биляна Илиева Вълкова** – Председател на Съвета на директорите;
- **Дима Климентова Шаранкова** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Майя Ангелова Пенева** – член на Съвета на директорите;

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

### ***II. Съставил годишните финансови отчети на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД за 2016 г. и 2017 г., както и междинните финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г.:***

- **Мая Влъчкова** в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. Съставителят на финансовите отчети декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.
- **Десислава Георгиева** в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. Съставителят на финансовите отчети декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.
- **Ирина Маркова-Гюрова** в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в междинните финансови отчети на Дружеството към

30.09.2018 г. Съставителят на финансовите отчети декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**III. Одитори, проверили и заверили годишните финансови отчети на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД за 2016 г. и 2017 г.:**

- **Одиторско дружество „ИсаОдит” ООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Княз Дондуков Корсаков” № 22, с отговорен одитор Евгени Атанасов, проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г.

Регистрираните одитори отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Одиторите декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговарят, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**IV. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД:**

- **Сава Маринов Стойнов** – Изпълнителен директор;
- **Георги Косев Костов** – Изпълнителен директор;

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

**V. Представляващите Застрахователя ЗАД „Армеец” АД:**

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

Представляващите Застрахователя ЗАД „Армеец” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застрахователната полица.

**ДЕКЛАРИРАТ, че:**

доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

## **2.Законово определени одитори**

### **2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)**

„ИсаОдит” ООД, с управител регистрираният одитор Изабела Василева Джалъзова е заверил годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. „ИсаОдит” ООД, ЕИК 121846175, е със седалище и

адрес на управление гр. София, бул. “Княз Дондуков-Корсаков” № 22, вх. Б, ет. 3, ап. 10. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “ИсаОдит” ООД има рег.№130 от 2007 г. в публичния регистър на одиторски дружества, воден от ИДЕС.

Регистрираният одитор Евгени Веселинов Атанасов е регистрираният одитор отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. Евгени Атанасов е с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. “Витоша” 1а, офис 409 и притежава диплома №0701 от 2011 г. на ИДЕС. Евгени Атанасов е член на Четвърта Софийска регионална организация на ИДЕС.

## 2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През посочения период одиторите не са подавали оставка, нито са били отстранявани. Регистрираният одитор Евгени Атанасов е отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г.

## 3. Избрана финансова информация

Представената финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г.

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)

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016
<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

Текущи данъчни задължения	-	252	10
Общо текущи пасиви	65	334	83
Общо пасив	65	334	83
Общо собствен капитал и пасиви	4 885	5 024	4 672

## 4. Рискови фактори

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

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

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

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

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

### 4.1. Систематични рискове

#### Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от



пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породи значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

Избрани показатели	Изт.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.42	1.61	1.79	1.86	1.63	1.71
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	81 866	83 756	88 575	94 130	101 043	107 925
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	11 268	11 594	12 340	13 206	14 176	15 312
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	0.50%	1.80%	3.50%	3.90%	3.8%	3.10%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.02%	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-1.60%	-0.90%	-0.40%	0.10%	2.80%	2.70%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	0.90%	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%
Коефициент за безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	12.90%	11.40%	9.10%	7.60%	6.20%	
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	775	822	878	948	1 037	1 135
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 932.7	-2 776.6	-2 622.4	-984.4	-765.80	-2 248.10
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-7.00%	-6.50%	-5.80%	-2.00%	-1.50%	-4.10%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	535.6	530.6	-15.4	1 244.0	3 367.9	2 539.0
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.3%	1.2%	0.0%	2.6%	6.5%	4.6%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	27 039.2	31 111.0	35 970.0	40 834.6	47 734.5	53 557.2
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	32.9	37.1	40.6	43.4	47.2	49.6
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	36 935.6	39 338.4	33 493.4	34 221.5	33 397.3	32 715.5
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	87.9%	91.9%	74.0%	71.1%	64.6%	59.3
Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	7 147	11 618.5	11 870.9	14 245.8	13 246.7	
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	17.1%	27.1%	26.2%	29.6%	25.6%	
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	28 977.2	29 409.1	32 199.5	33 959.4	35 316.5	
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	35.30%	35.20%	36.40%	36.10%	37.50%	
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	-0.4%	-5.4%	-1.7%	0.2%	1.1%	

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 се отрази 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. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и преките чуждестранни инвестиции. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания

(например през 2012 г. е близо 0%). 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%. Ръстът на БВП след 2009 г. не доведе веднага до намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2013 г., по данни на АЗ, коефициентът на безработица нарасна до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% и 7.6% съответно. През 2017 г. коефициентът е още по-добър, като възлиза на 6.2%.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлизала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948 лв. и през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 037 лв. През 2018 г. средната месечна заплата нараства отново и възлиза на 1 135 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация и през цялата година тя възлиза на 2.1%. През 2018 г. инфлацията надхвърля нивото от предходната година и възлиза на 2.8%.

През 2017 година, по данни на БНБ, България отчита солиден излишък по текущата сметка възлизащ на 3 367.9 млн. евро (6.5% от БВП), в сравнение с излишък в размер на 1 244 млн. евро през 2016 г. (2.6% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на намаления дефицит по търговския баланс (малко по-висок ръст на износа от този при вноса) и на намаления дефицит при първичния доход (най-вече на дохода от преки инвестиции), докато салдото на услугите остава силно положително. Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 5 205.8 млн. евро през 2016 г. (10.8% от БВП) намалява до положително в размер на 2 690.9 млн. евро през 2017 г. (5.2% от БВП). Към края на 2018 г. излишъкът по текущата сметка намалява до 2 539 млн. евро (4.6% от БВП), а по капиталовата и финансовата сметка - нараства до 3 108.4 млн. евро (5.6% от БВП).

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2017 г. възлиза на 13 246.7 млн. евро (25.6% от БВП) срещу 14 245.8 (29.6% от БВП) през предходната година. В края на декември 2018 г. по данни на МФ, той намалява до 12 217.3 млн. евро (22.1% от прогнозния БВП). Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (трето), но следва да се отбележи, че от 2014 г. държавният дълг нараства (като абсолютна стойност), като едва през 2017 г. намалява и в абсолютно, и в относително изражение).

През 2017 г. страната отчита бюджетен излишък от 1.1% от БВП (данни на Евростат) при 0.2% през 2016 г. Бюджетното салдо по консолидираната фискална програма към края на декември 2018 г. е положително в размер на 137 млн. лв. (0.1% от прогнозния БВП) и се формира от излишък по националния бюджет в размер на 251.7 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 114.7 млн. лева.

Последната прогноза на Европейската комисия (зимна) е за ръст през 2018 г. и 2019 г. от 3.2% и 3.6%, респективно, подкрепен от потреблението (най-вече частното) и инвестициите, повлияни от ръста на заплатите както в частния, така и в публичния сектор и възстановеното усвояване на средства от фондовете на ЕС респективно. Очакват се увеличени поръчки и производство, които да стимулират ръста. В среда на ниски лихви и европейско финансиране се очаква както частните, така и публичните инвестиции да останат силни.

В същото време основните рискове за икономиката остават външните и произтичат от възможността за по-слабо търсене на основните експортни пазари.

### ***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. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижаване в цените на суровините на световните пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно. През 2018 г. инфлацията се ускорява, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8%.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<b>Индекс на потребителските цени на годишна база</b>	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %	2.8 %

#### **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.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
<b>Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)</b>	12.9%	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%

Източник: Национален статистически институт

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза, нивото на безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората

половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, а в края на 2016 г. достигна 7.6%. През 2017 г. има ново подобряване, като коефициентът намалява до 6.2%. По данни на НСИ коефициентът на безработица за лицата над 15 г. през четвъртото тримесечие на 2018 г. е 4.7%, което представлява спад както спрямо предходното тримесечие (5%), така и спрямо четвъртото тримесечие на 2017 г. (5.6%). При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

### ***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.

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

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, 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. Колебанията на валутните курсове променят (подобряват или влошават) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. В

страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. 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. Въпреки това изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на различни материали, стоки и ресурси, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута. 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). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. напр. е в сила облагане на лихвените доходи на физическите лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск

#### ***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 & Poor's е 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 & Poor'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 ВВВ със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през ноември 2018 г. бе потвърден).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

#### ***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 стоките и услугите на Дружеството. Настъпването на подобни събития могат да доведат до затруднения в процеса на продажба на своите стоки и предоставяне на своите услуги или изобщо до невъзможност в определен период от време Дружеството да продава стоки и предоставя услуги. Това пряко би застрашило пазарните позиции, резултатите от дейността и финансовото състояние на Дружеството.

## **4.2. 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 солидния 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 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.

### **Финансови инструменти**

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Предоставени заеми	4 809	4 872	-
Текущи търговски и други вземания	11	122	72
Парични средства	65	29	-
<b>Общо финансови активи</b>	<b>4 885</b>	<b>5 023</b>	<b>72</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Текущи търговски и други задължения	65	82	73
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>65</b>	<b>82</b>	<b>73</b>

Не е представена допълнителна информация за справедливите стойности, тъй като Дружеството не отчита финансови активи и пасиви по справедлива стойност и балансовата стойност на финансовите активи и пасиви е разумно приближение на справедливата им стойност.

### **Кредитен риск**

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.



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, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи – балансови стойности</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Парични средства	65	29	-
Търговски и други краткосрочни вземания, нетно	11	122	72
Финансови активи, нетно	4 809	4 872	-
<b>Балансова стойност</b>	<b>4 885</b>	<b>5 023</b>	<b>72</b>

### ***Ликвиден риск***

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”.

### ***Валутен риск***

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 отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива във валута различна от BGN, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Към 30.09.2018 г. предоставените заеми (главница) от Дружеството, включени в текущи финансови активи са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени.

### **Оперативен риск**

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:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

### ***Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция***

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.

## **5. Информация за емитента**

### **5.1. История и развитие на емитента**

#### **5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента**

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД. Дружеството е учредено с наименование “Мол Банско“ ЕАД, което е променено на “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД с решение на Съвета на директорите от 12.04.2018 г.

### 5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

“ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 204372726.

### 5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

“ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е регистрирано на 13.12.2016 г. в България с апортна вноска на имот МОЛ Банско. Дружеството е учредено на 07.12.2016 г. с наименование “Мол Банско“ ЕАД от едноличния собственик “Лизинг финанс“ ЕАД, с ЕИК 131352367 и адрес на регистрация: София, ул. Г. С. Раковски 103.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

### 5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Еднолично акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40
Телефон	+359 898 495 401
Email:	assets.develop@gmail.com

### 5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

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.

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.

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.

През месец ноември 2018 г. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия облигации на обща стойност 22 000 хил. лв.

Съгласно данните от последния финансов отчет – към 30.09.2018 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 1.33 % (при изискване да бъде не по-високо от 97%);
- Покритие на разходите за лихви: Към 30.09.2018 г. Дружеството не отчита разходи за лихви. (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05);
- Текуща ликвидност: 75.15 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5).

Към 30.09.2018 г. Емитентът спазва заложените финансови съотношения.

Няма други неотдавнашни събития, специфични за Емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на неговата платежоспособност.

## 5.2. Инвестиции

### 5.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

След датата на последния публикуван финансов отчет към 30.09.2018 г. „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е извършило инвестиции във вземания на стойност 28 626 хил. лв., с които Дружеството допълва съществуващия си портфейл от финансови активи. Вземанията по кредити са в размер на 12 198 хил. лв. или 43% от придобитите вземания след 30.09.2018 г.

Основни показатели на структурирания портфейл от вземания:

- формиран е от над 20 различни вземания;
- над 15 различни контрагента;
- контрагентите по всички придобити активи са дружества със стабилни финансови показатели, които редовно обслужват своите задължения;
- част от контрагентите са публични емитенти, което дава допълнителна сигурност за тяхната събираемост;
- среден размер на главницата на вземанията - 1 193 хил. лв.;
- среднопретеглен лихвен процент – 6.08%;
- преди да бъде придобито, всяко вземане или цесия е разглеждана индивидуално като се съблюдават редица показатели оказващи влияние върху риска от потенциална загуба в следствие на евентуална несъбираемост на вземането. Изготвя се индивидуален количествен и качествен анализ на всеки контрагент включващ финансов анализ на текущ и предходни периоди, юридически анализ, кредитна история, оценка на мениджърския екип, период на съществуване и др.

№	Главница	Матуритет	Лихвен %	Обезпечение да/не
1	152,906.77	краткосрочен - до12 мес.	5.00%	не
2	713,420.51	краткосрочен - до12 мес.	5.00%	не
3	2,915,000.00	краткосрочен - до12 мес.	7.00%	не
4	1,024,920.00	краткосрочен - до12 мес.	7.00%	да - акции
5	3,997,570.96	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
6	6,017,394.48	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
7	871,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
8	89,160.00	краткосрочен - до12 мес.	-	не
9	1,179,800.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
10	1,950,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.30%	не
11	105,275.18	краткосрочен - до12 мес.	-	не
12	372,970.00	краткосрочен - до12 мес.	7.00%	да - акции
13	1,366,707.00	краткосрочен - до12 мес.	5.00%	не
14	109,900.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
15	100,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
16	115,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
17	618,800.00	краткосрочен - до12 мес.	-	не
18	195,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
19	3,350,000.00	краткосрочен - до12 мес.	6.50%	не
20	217,420.00	краткосрочен - до12 мес.	5.00%	не
21	37,000.00	краткосрочен - до12 мес.	-	не
22	110,400.00	краткосрочен - до12 мес.	-	не
23	762,960.00	краткосрочен - до12 мес.	-	не
24	2,253,537.09	краткосрочен - до12 мес.	7.00%	не

Дружеството е придобило акции на публични дружества, търгувани на БФБ в размер на 7 600 хил. лв. и дялове на договорни фондове за 3 400 хил. лв.

### 5.2.2 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на този Документ, няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

### 5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

Дружеството не е поело твърди ангажименти по т. 5.2.2.

## 6. Преглед на стопанската дейност

### 6.1. Основни дейности

#### 6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории

**продавани продукти и/или извършвани услуги**

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.

Основните приходи на Дружеството през периода, обхванат от историческата финансова информация са реализирани от наеми. Приходите от продажби през 2017 г. възлизат на 220 хил. лв., като 129 хил. лв. са реализирани от отдадени под наем инвестиционни имоти, а 91 хил. лв. – от преотдадени под наем имоти. Към 30.09.2018 г. приходите от продажби на Дружеството отново представляват единствено приходи от наеми и възлизат на 108 хил. лв. (163 хил. лв. към 30.09.2017 г.). 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 общите приходи на Дружеството.

Вид приход	30.09.2018 г.	30.09.2017 г.	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	108	163	220	17
Приходи от наем	108	163	220	17
<b>Общо</b>	<b>108</b>	<b>163</b>	<b>220</b>	<b>17</b>

**6.1.2.Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

През 2017 г. Дружеството продава своите инвестиционни имоти и вече притежава основно финансови активи (4 809 хил. лв. от 4 885 хил. лв. общо активи към 30.09.2018 г.). 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. Дружеството не е въвеждало други значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

**6.2.Главни пазари**

Пазарът на недвижими имоти бе основният пазар, на който “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД извършва дейност до 2017 г. Всички приходи от този пазар на Дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България. Приходите от продажби на Дружеството са от наем. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти освен земеделските земи са търговски площи, офисни площи,

логистични и индустриални площи и жилищните площи.

Пазарът на отдаване под наем обикновено се отличава с полиполна структура на търсенето и предлагането на такъв вид имоти – много продавачи, посредници и купувачи, като никой от тях не може да влияе самостоятелно на цената на предлагане. Конкуренти на съответния пазар са всички собственици на имоти, както и посредници на недвижими имоти, които ги предлагат под наем в страната. Те могат да са както местни физически и юридически лица, така и инвестиращи в страната мултинационални компании.

Активната покупко-продажба на терени за строителство на офиси, жилища и логистични площи е индикация, че пазарът е в нов възходящ цикъл. Строителният бизнес малко по малко излезе от кризата и се завръща като фактор, което води до построяване на много нови жилища, а на места дори до презастрояване. Въпреки това, според проучвания, доверието в пазара нараства и търсенето на имоти през последните години се засилва в резултат на инвестиционното търсене и на ниските лихви по кредитите.

По статистически данни на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието (на база на кумулативни тримесечни данни), броят на вписаните продажби на имоти в Имотния регистър за цялата 2017 г. възлиза на 214 385 при 228 586 за предходната 2016 г. и 230 321 за 2015 г.

Период	2018 г.	2017 г.	2016 г.	2015 г.
Q1	41 333	37 061	42 976	44 330
Q2	52 308	54 613	56 166	58 149
Q3	55 897	56 293	59 162	59 259
Q4		66 418	70 282	68 583
<b>Общо</b>		<b>214 385</b>	<b>228 586</b>	<b>230 321</b>

Източник: Статистика на Имотен регистър от Агенция по вписванията

От данните е видно, че през 2016 г. и 2017 г. броят на вписаните продажби намалява спрямо предходната година, но следва да се има предвид, че няма данни за общия обем на продажбите в стойностно изражение.

През третото тримесечие на 2018 г. местните администрации в страната са издали разрешителни за строеж на 1 659 жилищни сгради с 9 419 жилища в тях и 1 173 841 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 37 административни сгради/офиси с 212 473 кв. м РЗП и на 1 207 други сгради с 707 761 кв. м. РЗП. В сравнение с третото тримесечие на 2017 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради нарастват с 8.7%, жилищата в тях - с 32%, а разгънатата им застроена площ - с 25.6%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сградинараства с 32.1%, а тяхната РЗП -се увеличава повече от пет пъти. Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради през третото тримесечие на 2018 г. са издадени в областите София (столица) - 296, Пловдив – 239 и Варна - 152. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) – 3 966, Пловдив – 1 400 и Варна - 914.

Тип на закупените жилища	2015				2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Общ ИЦЖ	98.85	99.71	99.21	102.23	103.38	106.24	107.94	110.52	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03

Нови жилища	97.48	99.45	100.24	102.83	103.12	104.28	108.21	110.03	112.83	111.91	114.17	115.24	115.46	120.00
Съществуващи жилища	99.73	99.88	98.55	101.85	103.50	107.35	107.75	110.77	112.55	117.23	119.47	121.84	123.43	126.21

Източник: Национален статистически институт

По данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата (новопостроени и съществуващи) е видно, че цените на жилищата нарастват постоянно през последните 11 тримесечия – от четвъртото тримесечие на 2015 г. до второто тримесечие на 2018 г. включително. Същото важи и за двата компонента – новите жилища и съществуващите такива (с единствено изключение – минимален спад през второто тримесечие на 2017 г. при новите жилища). Това на практика означава, че през 2016 г., 2017 г. и началото на 2018 г. цените на жилищните имоти отбелязват ръст.

През третото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). През третото тримесечие на 2018 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 15 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били 13.5 евро/кв. м., т.е. отново се отчита повишение).

Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.00 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., отбелязвайки ръст в месечните наемни нива). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.00 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2017 г. те са били също 4.00 евро/кв. м.).

Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на централните улици и булеварди в столицата през третото тримесечие на 2016 г. възлизат на 46 евро/кв. м. (при 44 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г., т.е. отчетено е повишение), а средните месечни наемни нива в търговските центрове възлизат на 28 евро/кв. м. (при 25 евро/ кв.м. през третото тримесечие на 2015 г.). През третото тримесечие на 2018 г. средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи, разположени на булевард Витоша в столицата отбелязват ръст и възлизат на 50 евро/кв. м. при 46 евро/кв. м. през третото тримесечие на предходната година. Средните месечни наеми в търговските центрове нарастват от 31 евро/кв. м. през третото тримесечие на 2017 г. до 32 евро/кв. м. през третото тримесечие на 2018 г.

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 .

Няма официални данни за пазара на вземания в България. Асоциацията на колекторските агенции в България (АКАБГ) публикува проучване на задълженията на домакинствата и бизнеса в България за 2018 г., проведено от компанията за пазарни проучвания „Ипсос България“. Проучването обобщава данни от всички членове на АКАБГ, които представляват над 80% от сектора.



По данни на АКАБГ през 2018 г. са възложени за събиране 2 633 192 случая, което представлява спад от 54% спрямо 2017 г. (2 633 192 случая). Средният размер на необслужваните задължения на домакинствата нараства с 50%, като от 775 лв. през 2017 г. достига 1 162 лв. през 2018 г., като основната причина за този ръст са нарастващите доходи и склонността за ползване на големи кредити. При разпределението на възложителите на задълженията за събиране банките запазват лидерската си позиция, като дялът им нараства – от 42% през 2017 г. до 51% през 2018 г. Възложените от небанковите финансови институции задължения за събиране през 2018 г. заемат дял от 19% и изпреварват телекомите, които са възложили 15% от задълженията за събиране. Намалява дялът на лизингите, които през 2017 г. надвишават 4% от възложените задължения докато през предходната година са представлявали 2% от възложените задължения. Изкупените задължения на домакинствата нарастват от 772 млн. лв. през 2017 г. до 1 905 млн. лв. Според данните на АКАБГ профилът на длъжника е млад мъж, около 30 г., работещ на трудов договор. Най-добре контролират плащанията си жителите на София, Русе и Враца, а най-некоректни са тези на Пловдив, Бургас и Стара Загора.

По данни на АКАБГ обемът на възложените междуфирмени задължения намалява от 71.5 млн. лв. през 2017 г. до 60 млн. лв. през 2018 г. По данни на АКАБГ през 2018 г. българските компании отчитат най-добрите си показатели по редовност на плащанията за последните 5 години, като бизнесът продължава да е ориентиран приоритетно към продажбите, а събирането на вземанията остава без фокус. През 2019 г. се очаква задължениостта да се понижава, а банките да продължат да изчистват натрупаните лоши задължения както от потребителите, така и от фирмите.

### **6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.

## **7.Организационна структура**

### **7.1.Икономическа група**

„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.

### **7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата**

Към датата на Проспекта „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е правно-организационно зависим от едноличния собственик на капитала, но икономически не е зависим.

## 8. Информация за тенденциите

### 8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в перспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

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

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

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 не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД за текущата финансова година.

## 9. Прогнози или приблизителни стойности на печалбите

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

## 10. Административни, Управителни и Надзорни органи

### 10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите, съставен от три физически лица. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Дима Климентова Шаранкова.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Година на назначаване*	Позиция
Биляна Илиева Вълкова.....	29.03.2018	Председател на СД
Дима Климентова Шаранкова.....	29.03.2018	Изпълнителен директор

Име	Година на назначаване*	Позиция
Майя Ангелова Пенева .....	29.03.2018	Член на СД
* датата на вписване в ТР		

По-долу е представено кратко описание за членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

**Биляна Илиева Вълкова** – Председател на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД

Бизнес адрес: гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40.

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента*

Г-жа Вълкова е член на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на Емитента – “Дивелъпмънт Груп“ АД. Г-жа Вълкова не извършва други дейности извън „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, които са значителни по отношение на Емитента.

**Дима Климентова Шаранкова** – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40.

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента*

Г-жа Шаранкова е член на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на Емитента – “Дивелъпмънт Груп“ АД. Г-жа Шаранкова не извършва други дейности извън „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, които са значителни по отношение на Емитента.

**Майя Ангелова Пенева** – Член на Съвета на директорите на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40.

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента*

Г-жа Пенева е член на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на Емитента – “Дивелъпмънт Груп“ АД. Г-жа Пенева не извършва други дейности извън „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, които са значителни по отношение на Емитента.

## 10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## **11. Практика на ръководните органи**

### **11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият**

Към датата на Проспекта, в “ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД не функционира одитен комитет.

След вписването на Дружеството в публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор (едновременно с евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект), Емитентът следва да избере одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит.

### **11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим**

„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД не спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация, както и кодекса корпоративно управление, одобрен от Комисията (тъй като все още няма допуснати ценни книжа до търговия на регулиран пазар и не е длъжно да го спазва).

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, Дружеството е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

## **12. Мажоритарни акционери**

### **12.1. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е лице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е едноличният собственик на капитала „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).

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

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

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

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

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

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

## 12.2. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента

На Емитента не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД.

## 13. Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

### 13.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с МСС/МСФО. Те, както и одиторският доклад се представят на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Същите са налични в Търговския регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)) по партидата на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД. Те могат да бъдат инспектирани и ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на този Документ.

<b>АКТИВИ (в хил.лв.)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	1	-
Инвестиционни имоти	-	-	4 600
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>4 600</b>
<b>Текущи активи</b>			
Текущи търговски и други вземания	11	122	72
Текущи финансови активи	4 809	4 872	-
Парични средства	65	29	-
<b>Общо текущи активи</b>	<b>4 885</b>	<b>5 023</b>	<b>72</b>
<b>Общо активи</b>	<b>4 885</b>	<b>5 024</b>	<b>4 672</b>

Активите на Дружеството нарастват от 4 672 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 5 024 хил. лв. към 31.12.2017 г. 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. Към края на 2017 г., след продажба на инвестиционните имоти, нетекущите активи на Дружеството възлизат на хиляда лева, а текущите – на 5 023 хил. лв. Най-голям дял в текущите активи заемат финансовите активи (4 872 хил. лв.), следвани от вземанията (122 хил. лв.) и паричните средства (29 хил. лв.).

Към 30.09.2018 г. активите на Дружеството възлизат на 4 885 хил. лв. и предствляват изцяло текущи активи. Те се състоят главно от текущи финансови активи (предоставен заем) в размер на 4 809 хил. лв. Паричните средства нарастват спрямо края на 2017 г. и възлизат на 65 хил. лв. (29 хил. лв. към

30.12.2017 г.), докато търговските и други вземания отчитат спад спрямо края на 2017 г. и възлизат на 11 хил. лв (122 хил. лв. към 31.12.2017 г.).

<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил.лв.)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Основен капитал</b>	<b>4 609</b>	<b>4 609</b>	<b>4 609</b>
<i>Регистриран капитал</i>	<i>4 609</i>	<i>4 609</i>	<i>4 609</i>
<b>Резерви</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансов резултат</b>	<b>203</b>	<b>81</b>	<b>(20)</b>
<i>Неразпределена печалба</i>	<i>73</i>	<i>(20)</i>	
<i>Печалба за годината</i>	<i>130</i>	<i>101</i>	<i>(20)</i>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>4 820</b>	<b>4 690</b>	<b>4 589</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи търговски и други задължения	65	82	73
Текущи данъчни задължения	-	252	10
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>65</b>	<b>334</b>	<b>83</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>65</b>	<b>334</b>	<b>83</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>4 885</b>	<b>5 024</b>	<b>4 672</b>

Собственият капитал през периода, обхванат от историческата финансова информация, нараства от 4 589 хил. лв. в края на 2016 г. до 4 820 хил. лв. в края на септември 2018 г. Собственият капитал се състои от акционерен капитал за 4 609 хил. лв. (представляващ вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството), резерви на стойност 8 хил. лв. и положителен финансов резултат в размер на 203 хил. лв.

Пасиви на Дружеството в края на септември 2018 г. възлизат на 65 хил. лв. при 334 хил. лв. в края на 2017 г. и 83 хил. лв. в края на 2016 г.. Пасивите на Дружеството са изцяло текущи и представляват търговски и други задължения.

<b>Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Нетни приходи от продажби</b>				
Приходи от наеми	108	163	220	17
<b>Общо приходи от оперативна дейност</b>	<b>108</b>	<b>163</b>	<b>220</b>	<b>17</b>
<b>Разходи по икономически елементи</b>				
Разходи за използвани суровини, материали и консумативи	(6)	(8)	(12)	(2)
Разходи за външни услуги	(144)	(67)	(131)	(26)
Разходи за амортизации	-	(107)	(107)	(9)
Разходи за заплати и осигуряване	(2)	-	-	-
Други разходи	-	(105)	(11)	-
<b>Общо разходи от оперативна дейност</b>	<b>(152)</b>	<b>(287)</b>	<b>(261)</b>	<b>(37)</b>
<b>Печалба/(загуба) от оперативната дейност</b>	<b>(44)</b>	<b>(124)</b>	<b>(41)</b>	<b>(20)</b>
Финансови приходи	174	69	128	-

<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>174</b>	<b>69</b>	<b>128</b>	<b>-</b>
<b>Печалби/(загуби) от операции, които се отчитат нетно</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
<b>Печалба/(загуба) преди разходи за данъци</b>	<b>130</b>	<b>52</b>	<b>111</b>	<b>(20)</b>
<b>(Разходи)/приходи за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>130</b>	<b>52</b>	<b>101</b>	<b>(20)</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>130</b>	<b>52</b>	<b>101</b>	<b>(20)</b>

Към края на 2017 г. приходите от продажби на Дружеството възлизат на 220 хил. лв. и представляват приходи от наем, като 129 хил. лв. са реализирани от отдадени под наем инвестиционни имоти, а 91 хил. лв. – от преотдадени под наем имоти. Към 30.09.2018 г. нетните приходи от продажби отново представляват изцяло приходи от наеми и възлизат на 108 хил. лв. (163 хил. лв. към 30.09.2017 г.)

Общите оперативни разходи на Дружеството за 2017 г. възлизат на 261 хил. лв., като най-голям дял от тях заемат разходите за външни услуги (131 хил. лв.), следвани от разходи за амортизации (107 хил. лв.). Разходите за външни услуги се състоят главно от разходи за охрана (41 хил. лв.), такса поддръжка (34 хил. лв.), местни данъци и такси (21 хил. лв.), разходи за наем (19 хил. лв.). Разходите за суровини, материали и консумативи (ел. енергия и гориво) възлизат на 12 хил. лв. Към 30.09.2018 г. оперативните разходи на Дружеството възлизат на 152 хил. лв. (287 хил. лв. към 30.09.2017 г.) и се състоят главно от разходи за външни услуги (144 хил. лв.)

През 2017 г. Дружеството отчита оперативна загуба в размер на 41 хил. лв. при оперативна загуба в размер на 20 хил. лв. за 2016 г. През първите 9 месеца на 2018 г. Дружеството отчита оперативна загуба в размер на 44 хил. лв. при оперативна загуба в размер на 124 хил. лв. за аналогичния период на предходната година.

Нетните финансови приходи за 2017 г. представляват приходи от лихви и възлизат на 128 хил. лв. Към 30.09.2018 г. финансовите приходи на Дружеството възлизат на 174 хил. лв. при 69 хил. лв. към 30.09.2017 г.

Дружеството отчита печалба за 2017 г. в размер на 101 хил. лв. при загуба в размер на 20 хил. лв. за 2016 г. За първите девет месеца на 2018 г. е реализирана печалба в размер на 130 хил. лв. при печалба в размер на 52 хил. лв. за аналогичния период на предходната година.

<b>Отчет за паричните потоци, пряк метод (в хил.лв.)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>				
Постъпления от клиенти	322	178	253	-
Плащания към доставчици	(261)	(200)	(159)	-
Плащания към персонал и осигурителни институции	(1)	-	-	-
Платени/възстановени данъци (без корпоративни данъци)	(251)	(726)	(817)	-
Платени/възстановени корпоративни данъци	(10)	-	-	-
Други плащания, нетно	-	(2)	(2)	-
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(201)</b>	<b>(750)</b>	<b>(725)</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>				
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти	-	5 520	5 520	-
Предоставени заеми	-	(4 744)	(4 744)	-



Постъпления от предоставени заеми	237	-	-	-
<b>Нето парични средства, използвани в инвестиционната дейност</b>	<b>237</b>	<b>776</b>	<b>776</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>				
Плащания по получени заеми	-	(22)	(22)	-
<b>Нето парични средства, използвани във финансовата дейност</b>	<b>0</b>	<b>(22)</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>
<b>Нето увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>-</b>
<b>Нето увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>-</b>

Нетния паричен поток от оперативна дейност през 2017 г. е отрицателен, в размер на 725 хил. лв. За първите девет месеца на 2018 г. нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателен, в размер на 201 хил. лв. при отрицателен нетен паричен поток от оперативна дейност в размер на 750 хил. лв. към 30.09.2017 г. Основните постъпления за деветмесечието на 2018 г. са от клиенти (322 лв.), а плащанията са към доставчици (261 хил. лв.) и във връзка с данъци (261 хил. лв.). Подобриенето се дължи основно на по-високите постъпления от клиенти и по-ниските плащания свързани с данъци.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност през 2017 г. е положителен - в размер на 776 хил. лв., което се дължи на продажбата на инвестиционни имоти. За първите девет месеца на 2018 г. нетният паричен поток от инвестиционна дейност възлиза на 237 хил. лв. и представлява постъпления от предоставен заем.

Нетният паричен поток от финансова дейност към края на 2017 г. е отрицателен - в размер на 22 хил. лв. и представлява плащания по получени заеми. Към 30.09.2018 г. нетният паричен поток от финансова дейност е отрицателен - в размер на 22 хил. лв. и представлява плащания по получени заеми.

## 13.2. Финансови отчети

Емитентът изготвя само индивидуални финансови отчети, които са включени в настоящия Документ.

## 13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2016 г. – 2017 г. е одитирана. Годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г., заедно с всички одиторски доклади, могат да бъдат намерени в Търговския регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)) по партидата на емитента.

В одиторските доклади през периода обхванат от историческата финансова информация не се съдържат квалификации на одиторите.

Няма друга информация в Документа, която е одитирана от одиторите.

### **13.4. Откога е последната финансова информация**

Последната финансова информация за емитента е от междинния финансов отчет на Дружеството към 30.09.2018 г. и не е одитирана.

### **13.5. Междинна и друга финансова информация**

В Проспекта е представена неодитирана междинна финансова информация за Дружеството към 30.09.2018 г.

### **13.6. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект, Групата не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за финансовото състояние или рентабилност на Дружеството и/или Групата.

### **13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

На 26.11.2018 г. Емитентът е издал настоящата емисия облигации в размер на 22 000 хил. лв.

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.

Няма друга значителна промяна във финансовото и търговско състояние на Групата, настъпила след датата на публикуване на последния финансов отчет 30.09.2018 г.

## **14. Допълнителна информация**

### **14.1. Акционерен капитал**

**14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за тяхните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени.**

Към датата на Проспекта акционерният капитал на дружеството е 4 609 000 лева, разпределен в 4 609 000 бр. обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, налични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Всичките 4 609 000 бр. акции са изцяло изплатени.

## 14.2. Учредителен договор и устав

**14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава.**

*При противоречие между устава на Дружеството и законите и подзаконовите нормативни актове, приложение намират законите и подзаконовите нормативни актове.*

*В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал.1, чл. 214 от Търговския закон и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

*Търговски регистър и ЕИК*

“ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 204372726.

*Предмет на дейност и цели на Емитента*

Предметът на дейност е посочен в чл. 6 от Устава, както следва: 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.

В Устава на емитента няма изрично описание на целите на емитента.

## 15. Значителни договори

Дружеството няма значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност, които могат да доведат до задължение или право на някой член на Групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към облигационерите по настоящата емисия Облигации.

## 16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody’s, Standard & Poor’s и Fitch;
- Eurostat – информация от сайта на Евростат ([www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat));
- Консултантска компания Фортън – информация от сайта на Фортън ([www.cwforton.com](http://www.cwforton.com));
- Проучване „Пазарът на необслужвани вземания през 2018 г.” на Асоциацията на колекторските агенции в България – информация от проучването и от сайта на АКАБГ (<https://acabg.bg/news/latest-news/възложените-за-събиране-дългове-намаляват-близо-2-пъти>).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

## 17. Показвани документи

Този Проспект и допълнителна информация за „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД могат да бъдат получени и от публичния регистър на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), както и чрез Българската фондова борса ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)).

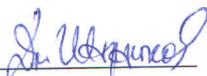
По време на периода на валидност на настоящия Документ за регистрация, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

- Учредителният акт (Уставът) на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД може да бъде намерен по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg). Освен това същият е предоставен за преглед в течение на нормалното работно

време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;

- Годишните финансови отчети на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, заедно с одиторските доклади могат да бъдат намерени по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg). Освен това същите са предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;
- Копия от всички документи, включително Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Груп” АД, едноличен собственик на капитала на „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, проведено на 16.11.2018 г., съдържащи решението относно издаване на Облигациите и договора, сключен с довереника на облигационерите, неразделна част от Проспекта, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи – за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС” ЕАД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

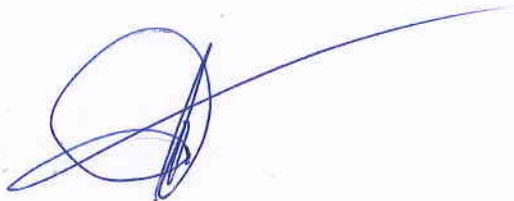


Дима Шаранкова

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 обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица” включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Сава Стойнов

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД



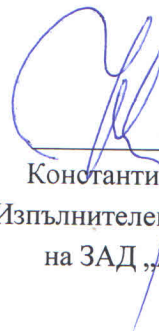
Георги Костов

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД

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



\_\_\_\_\_  
Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
на ЗАД „Армеец”



\_\_\_\_\_  
Константин Велев  
Изпълнителен директор  
на ЗАД „Армеец”