

# MTF SOFIA

## ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ

### Относно допускане до търговия на емисия акции на „Дивелъпмънт Асетс“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“

Вид на финансовия инструмент	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас	
Брой	4 609 000	
Присвоен номер по ISIN:	BG1100012233	
	на акция	общо
Номинална стойност	1.00 лв.	4 609 000 лв.

***MTF Sofia не одобрява и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Информационния меморандум информация.***

#### Отговорни лица

Лица, отговарящи за информацията, дадена в информационния меморандум:

- Дима Климентова Шаранкова, в качеството ѝ на Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД
- Биляна Илиева Вълкова, в качеството ѝ на Председател и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД
- Николай Петев Петков, в качеството му на член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД
- „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: България, Община: Столична, гр. София, п. к. 1142, р-н Средец, бул. 6-ти септември № 55, представлявано от управителя Гюляй Мюмюн Рахман, съставител на индивидуалният финансов отчет за 2020 г., индивидуалният и консолидираният финансов отчет за 2021 г., индивидуалният финансов отчет за 2022 г. и междинният неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г. на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството
- „Грант Торнтон“ ООД, със седалище и адрес на управление: България, Община: Столична, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов – одиторско дружество с регистриран одитор, отговорен за ангажимента Емилия Маринова, с регистрационен номер № 673 в ИДЕС, в качеството на лице, заверило финансовите отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.
- Иво Иванов Петров, в качеството си на Управител на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД
- Явор Илиев Русинов, в качеството си на Управител на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

Членовете на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД Дима Климентова Шаранкова, Биляна Илиева Вълкова и Николай Петев Петков, както и управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД Иво Иванов Петров и Явор Илиев Русинов, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Информационния меморандум. Съставителите на финансовите отчети на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговарят солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишния индивидуален финансов отчет на Емитента към 31.12.2020 г., годишния индивидуален и годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г., годишния индивидуален финансов отчет към 31.12.2022 г. и междинния неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г. Одиторите на Дружеството отговарят солидарно с предходно посочените отговорни лица, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

Дима Климентова Шаранкова, в качеството си на Изпълнителен директор на „Дивелъпмънт Асетс“ АД декларира, че след като е положила всички разумни грижи се е уверила, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Информационния меморандум, доколкото ѝ е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Дата на съставяне: 28.08.2023 г.

## Съдържание на Информационния Меморандум:

Отговорни лица.....	1
Използвани съкращения:.....	3
1. Информация за емитента .....	4
2. Рискови фактори .....	22
3. Информация за емисията .....	29
4. Първоначална референтна цена или ценови диапазон на емисията финансови инструменти.....	31
5. Разводняване на капитала и дялово участие след емитирането.....	31
6. В случаите на подписка .....	31
7. Предупреждения към инвеститорите, включително, че на базата на настоящия Информационен меморандум:.....	32
8. Позоваване на източниците на информация, както и изявление, че данните в информационния меморандум са актуални.....	32
9. Дата и срок на валидност на информационния меморандум. ....	32
10. Декларация от Емитента .....	32
11. Съобщение, указващо къде са достъпни финансовите отчети на емитента, както и актуалния устав на дружеството. ....	33
12. Изявление във връзка с одобрението на настоящия документ.....	33
13. Информация за предлагания на ценни книжа, ако има такива, през последните дванадесет месеца. ....	33
14. Изявление за отговорност.....	33

### Използвани съкращения:

„Групата“ – „Дивелъпмънт Асетс“ АД и дружествата с които формира Група

„Компанията“, „Емитентът“ или „Дружеството“ – „Дивелъпмънт Асетс“ АД

„Обслужващ Инвестиционен посредник“ – ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ЗДКИСДПКИ – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране

ЗКИ - Закон за кредитните институции

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗОЗ – Закон за особените залози

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

ИП – Инвестиционен посредник

КЗ – Кодекс за застраховането

КФН – Комисия за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

РЗП – Разгърната застроена площ

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ЦД – „Централен депозитар“ АД

## **1. Информация за емитента**

### **1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента, ЕИК или еквивалентен номер от съответния регистър.**

„Дивелъпмънт Асетс“ АД (Дружеството) е акционерно дружество учредено съгласно българското законодателство и регистрирано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията с ЕИК 204372726.

### **1.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента.**

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на 13.12.2016 г. като еднолично акционерно дружество. На дата 20.08.2021г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията по партидата на „Дивелъпмънт Асетс“ е вписана промяна за дружеството, а именно от еднолично акционерно дружество то става акционерно дружество. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

### **1.3. Седалище и адрес на управление на Емитента.**

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. Братя Бъкстон № 40. Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея.

### **1.4. Данни за ISIN, CFI, FISN и LEI кодове.**

Емисията ценни книжа, емитирани от „Дивелъпмънт Асетс“ АД е с идентификационен номер ISIN BG1100012233. CFI кодът на Емитента е ESVUFR. FISN кодът на Емитента е DIVELAPMANTASET/SH BGN4609000. LEI кодът на Емитента е 894500OR1MBN812C2783.

### **1.5. Актуални телефон, факс, е-мейл, уеб адрес на Емитента.**

Тел.: + 359 898 495 401

E-mail: [info@development-assets.com](mailto:info@development-assets.com)

Уеб адрес: <http://development-assets.com/>

### **1.6. Лице за контакт.**

Дима Шаранкова, Изпълнителен директор на „Дивелъпмънт Асетс“ АД

### **1.7. Описание на основната дейност на Емитента.**

Вписания 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.

В исторически план Дружеството основно инвестира парични средства в ценни книжа, осъществява търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми и придобиване на недвижими имоти. „Дивелъпмънт Асетс“ АД е извършило следните по-важни операции в изпълнение на инвестиционните си намерения:

- На 26 ноември 2018 г. Емитентът издава емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации – облигационен заем в размер на 22 000 хил. лв., състоящ се от 22 000 облигации с номинал от 1 000 лв. всяка. На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана на Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и

се търгува под борсов код ЗD4А. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6-месечен период, считано от 26 май 2020 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 26 ноември 2026 г. Падежите на плащанията на главницата започват от 26 май 2022 г., отново на 6-месечен период, като последното плащане на главницата следва да бъде направено на 26 ноември 2026 г. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банката довереник на облигационерите. Емитентът използва средствата по облигационния заем за придобиване на вземания и увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти чрез покупка на дялове на договорни фондове и покупка на акции в публични дружества.

- През декември 2020 г. Дружеството придобива след участие в публичен търг недвижим имот с площ 1 836 кв. м. и разгърната застроена площ (РЗП) на сградите в него 1 130 кв. м., намиращ се в гр. София, район Младост на стойност 1 022 000 лв. Покупката е финансирана с банков кредит, а имотът се държи с инвестиционна цел.

- През декември 2021 г. Дружеството е участвало в основаването на „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД – алтернативен инвестиционен фонд по смисъла на глава деветнадесета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), който е друго предприятие за колективно инвестиране, различно от колективна инвестиционна схема. Чрез парична вноса от 50 хил. лв. „Дивелъпмънт Асетс“ АД придобива 99,99% от капитала на дъщерното предприятие при основаването му. През ноември и декември 2022 г. се извършват увеличения на капитала на „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД, в които „Дивелъпмънт Асетс“ АД не участва. След увеличението на капитала от 9 декември 2022 г. акционерното участие на „Дивелъпмънт Асетс“ АД в „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ спада до 43.43%. Към четвъртото тримесечие инвестицията на „Дивелъпмънт Асетс“ АД в „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ е класифицирана като краткосрочен финансов актив.

- През периода от 2020 г. до 30.06.2023 г. Емитентът е извършвал основно операции включващи инвестиране на парични средства в ценни книжа, покупко-продажба и търговия с ценни книжа, предоставяне на заеми, покупка на вземания.

### **1.8. Пазарен дял и основни конкуренти на Емитента.**

„Дивелъпмънт Асетс“ АД извършва дейности свързани основно с инвестиране и търговия с ценни книжа, покупка на вземания, покупко-продажба на ценни книжа, предоставяне на търговски заеми. Дружеството отчита печалба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи и генерира финансови приходи – от лихви по договори за предоставени заеми, от лихви по договори за цесии и от неустойки.

Като конкуренти на „Дивелъпмънт Асетс“ АД могат да бъдат посочени дружества, специализиращи в придобиването на вземания, инвестирането и търговията с ценни книжа, и съпътстващи дейности – местни и чуждестранни компании, извършващи дейност на територията на страната. Секторът, в който оперира Дружеството се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Освен това, Емитентът не извършва дейността си под лицензионен режим – секторът е наситен и силно фрагментиран с липса на пазарни лидери. Пазарният дял на дружеството не е съществен.

### **1.9. Информация за структурата на оборота по видове дейност и/или търговски направления.**

Основният източник на реализираният доход за дейността са печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Към 30 юни 2023 г. Дружеството има печалба от операции с финансови инструменти в размер на 203 хил. лв. (783 хил. лв. към края на 2022 г.; 396 хил. лв. през 2021 г.; 429 хил. лв. през 2020 г.). Компонентите със значителен ефект върху печалбата от операции с финансови инструменти са печалба от промяна в справедлива стойност на финансови активи,

отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба в размер на 225 хил. лв. през първото шестмесечие на 2023 г. (627 хил. лв. към края на 2022 г.; 370 хил. лв. през 2021 г.; 283 хил. лв. през 2020 г.) и печалба/загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност – към 30.06.2023 г. е отчетена загуба в размер на 21 хил. лв. (печалба от 157 хил. лв., към 31.12.2022 г.: печалба от 22 хил. лв. към 31.12.2021 г. и печалба от 146 хил. лв. през 31.12.2020 г.).

Финансовите приходи на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към края на първото шестмесечие на 2023 г. са в размер на 567 хил. лв. (за 2022 г. са в размер на 1 268 хил. лв., 1 406 хил. лв. през 2021 г. и 1 574 хил. лв. през 2020 г.). Тези финансови приходи включват приходи от лихви по договори за предоставени заеми в размер на 306 хил. лв. през 2022 г. (480 хил. лв. през 2021 г.; 888 хил. лв. през 2020 г.), приходи от лихви по договори за цесии в размер на 675 хил. лв. през 2022 г. (738 хил. лв. през 2021 г. и 686 хил. лв. през 2020 г.), както и приходи от неустойки в размер на 287 хил. лв. през 2022 г. (188 хил. лв. през 2021 г. и 0 лв. през 2020 г.). Отчетените финансови приходи към края на първото шестмесечие на 2023 г. от 567 хил. лв. включват приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност в размер на 319 хил. лв. и приходи от неустойки в размер на 248 хил. лв.

Основният елемент от отчетените финансови разходи в размер на 719 хил. лв. към 30.06.2023 г., 1 743 хил. лв. към края на 2022 г., 1 863 хил. лв. за 2021 г. и 2 073 хил. лв. за 2020 г. са разходите за лихви по получени заеми, съответно в размер на 681 хил. лв. към 30.06.2023 г., 1 637 хил. лв. през 2022 г., 1 641 хил. лв. през 2021 г. и 1 633 хил. лв. през 2020 г.

По отношение на извършените преоценки на финансови активи към 30.06.2023 г. е отчетена печалба от преоценка в размер на 22 хил. лв., към края на 2022 г. е отчетена печалба в размер от 296 хил. лв., загуба в размер на 29 хил. лв. през 2021 г. и загуба от 21 хил. лв. през 2020 г.

През 2020 г. Дружеството придобива след участие в публичен търг инвестиционните имоти, включващи земи и сгради, които се намират в гр. София и се държат с инвестиционна цел. Към края на 2022 г. е отчетена печалба в размер на 97 хил. лв. (316 хил. лв. през 2021 г. и 237 хил. лв. през 2020 г.) от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

#### **1.10. Информация за основни клиенти и значителни договори за Емитента.**

Към 30 юни 2023 г. вземанията по предоставени търговски заеми са в размер на 636 хил. лв. (към 31 декември 2022 г. са в размер на 351 хил. лв., 2 428 хил. лв. към края на 2021 г. и 4 962 хил. лв. към края на 2020 г.) – включващи заеми, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 5.0 % - 6.5 %. Въпреки влошената икономическа обстановка и негативните ефекти върху дейността на някои заемополучатели, Дружеството е успяло да събере съществена част от вземанията по търговски заеми и цесии.

Към края на първото шестмесечие на 2023 г. вземанията по цесии са в размер на 12 675 хил. лв. (12 619 хил. лв. към края на 2022 г., 16 508 хил. лв. към 2021 г. и 15 355 хил. лв. към 2020 г.).

Към 30 юни 2023 г. вземанията по договор за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца са в размер на 468 хил. лв., от които 94 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.; 459 хил. лв., от които 85 хил. лв. лихви; 31 декември 2021 г.: 439 хил. лв., от които 66 хил. лв. лихви, 31 декември 2020 г.: 421 хил. лв., от които 48 хил. лв. лихви). Текущите вземанията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти в годишните одитирани финансови отчети и в междинния неодитиран финансов отчет на Емитента към 30 юни 2023 г. са с падеж до 6 месеца след датата на съответния финансов отчет.

Съгласно данни от края на първото шестмесечие на 2023 г., вземанията на дружеството от собственици са в размер на 4 635 хил. лв. (4 419 хил. лв. към края на 2022 г.; 2 415 хил. лв. към 2021 г., 3 613 хил. лв. към 2020 г.). Вземанията от собственици са възникнали във връзка с договори за временна финансова помощ под формата на заеми със срок на погасяване през 2023 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия – средна годишна лихва в размер на 6.50%. Заемите не са обезпечени.

Основни контрагенти на Емитента са юридически лица, опериращи в банковия и небанковия финансов сектор, както и други дружества, които са нефинансови предприятия.

#### 1.11. Информация относно служителите на Емитента, включително брой и заемани позиции.

Към 30 юни 2023 г., 31 декември 2022 г. и към 31 декември 2021г. Дружеството има наети трима служители по договор за управление.

#### 1.12. Информация за основните оперативни показатели на Емитента.

##### Ликвидност

Текущите активи към 31.12.2020 г., 31.12.2021 г., 31.12.2022 г. и, 30.06.2023 г. са със следната структура:

**Таблица 1 – Текущи активи**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	11 284	10 957	10 957	11 530	11 755
Вземания по предоставени заеми	5 012	2 681	2 681	775	1 061
Вземания по цесии и други вземания	15 349	17 172	17 172	12 870	12 988
Вземания от свързани лица	3 613	2 391	2 391	4 433	4 508
Предплащания и други активи	183	376	376	375	375
Пари и парични еквиваленти	28	13	62	23	1
<b>Общо текущи активи</b>	<b>35 469</b>	<b>33 590</b>	<b>33 639</b>	<b>30 006</b>	<b>30 688</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

В текущите активи с най-голям дял са краткосрочните финансови активи и вземанията по цесии и други вземания. Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата включват основно акции търгувани на БФБ АД, както и дялове в колективни инвестиционни схеми. Към 30.06.2023 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 11 311 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 11 048 хил. лв., 31 декември 2021 г. – 9 986 хил. лв., 31.12.2020 г. – 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти.

През разглеждания исторически период, краткосрочните финансови активи са със следната структура:

**Таблица 2 – Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
Акции, търгувани на БФБ	7 585	7 925	7 925	8 354	8 533
Дялове в колективни инвестиционни схеми	2 815	3 032	3 032	3 126	3 173
Акции на непублични дружества	884	-	-	50	50
<b>Балансова стойност на краткосрочни финансови активи</b>	<b>11 284</b>	<b>10 957</b>	<b>10 957</b>	<b>11 530</b>	<b>11 755</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Вземанията по предоставени заеми са със следната структура:

**Таблица 3 – Вземания по предоставени заеми**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
Вземания по търговски заеми	4 962	2 428	2 428	351	636
Вземания по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	421	439	439	459	468
Очаквани кредитни загуби	(371)	(186)	(186)	(35)	(43)
<b>Общо вземания по предоставени заеми</b>	<b>5 012</b>	<b>2 681</b>	<b>2 681</b>	<b>775</b>	<b>1 061</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Вземанията по цесии и други вземания са със следната структура:

**Таблица 4 – Вземания по цесии и други вземания**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
Вземания по цесии	15 355	16 508	16 508	12 619	12 675
Търговски вземания	9	16	16	25	11
Предоставени аванси за покупка на финансови активи	673	1 561	1 561	931	908
Очаквана кредитна загуба	(688)	(913)	(913)	(705)	(606)
<b>Общо вземания по цесии и други вземания</b>	<b>15 349</b>	<b>17 172</b>	<b>17 172</b>	<b>12 870</b>	<b>12 988</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.



Текущите пасиви към 31.12.2020 г., 31.12.2021 г., 31.12.2022 г. и 30.06.2023 г. са със следната структура:

**Таблица 5 – Текущи пасиви**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
<b>Текущи пасиви</b>					
Задължения по заеми	7 081	12 005	12 005	12 347	13 025
Задължения по цесии и други задължения	2 107	30	32	-	75
Търговски и други задължения	-	-	-	46	-
Задължения към свързани лица	2	2	2	2	2
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>9 190</b>	<b>12 037</b>	<b>12 039</b>	<b>12 395</b>	<b>13 102</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

Текущите пасиви през разглеждания период се състоят от задължения по заеми, включващи текущата част от задълженията по облигационния заем, задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти и банковият заем за придобиване на инвестиционни имоти.

Към 30 юни 2023 г. Дружеството има задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца – техният размер към края на първото шестмесечие на 2023 г. е 7 804 хил. лв., от които 183 хил. лв. лихви (31 декември 2022 г.: 7 634 хил. лв., от които 56 хил. лв. лихви; 31 декември 2021 г.: 7 297 хил. лв., от които 57 хил. лв. лихви; 31 декември 2020 г.: 6 934 хил. лв., от които 38 хил. лв.). Договореният лихвен процент по гореописаните задължения е между 4,0 % - 4,5 % (31 декември 2022 г.: между 4,0 % - 4,5%; 31 декември 2021 г.: между 4,0 % - 4,5 %; 31 декември 2020 г.: между 4,5 % - 5,0 %).

Банковият заем е отпуснат на Дружеството през 2020 г. съгласно договор за банков кредит в размер на 1 100 хил. лв. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от базисния лихвен процент на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 4%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството.

Дружеството е предоставило борсово търгувани ценни книжа в размер на 11 999 хил. лв. към 30 юни 2023 г. (31 декември 2022 г.: 11 721 хил. лв.; 31 декември 2021 г.: 10 635 хил. лв., 31 декември 2020 г.: 10 250 хил. лв.) като обезпечение по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти. Предоставените в обезпечение ценни книжа са собствени и получени по договор за обратно изкупуване на ценни книжа.

През разглеждания период Емитентът е с добра ликвидност. Текущата ликвидност представлява отношението между краткотрайните активи и краткотрайните пасиви в баланса.

**Таблица 6 – Текуща ликвидност**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет	На база индивидуален отчет	На база консолидиран отчет	На база индивидуален отчет	На база индивидуален отчет
Текуща ликвидност	3,86	2,79	2,79	2,42	2,34

Източник: Годишни отчети на емитент на облигации за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и тримесечен отчет за облигацията към 30 юни 2023 г.

## Капиталови ресурси

Предоставената финансова информация в отчетите на Дружеството показва, че то е добре капитализирано. Към 30 юни 2023 г. печалбата е в размер на 15 хил. лв. (553 хил. лв. към края на 2022 г.; 2021 г.: 86 хил. лв. по данни на консолидирания отчет, 89 хил. лв. по данни на индивидуалния отчет и през 2020 г.: 70 хил. лв.).

В резултат на това собственият капитал на „Дивелъпмънт Асетс“ АД към края на първото шестмесечие на 2023 г. е в размер на 5 613 хил. лв. (31.12.2022 г.: 5 598 хил. лв.; 31.12.2021 г.: 5 042 хил. лв. на консолидирана база и 5 045 хил. лв. на индивидуална база, 31.12.2020 г.: 4 956 хил. лв.).

**Таблица 7 – Структура на собствения капитал**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
Акционерен капитал	4 609	4 609	4 609	4 609	4 609
Резерви	32	39	39	48	48
Неразпределена печалба	315	397	394	941	956
<b>Собствен капитал, към акционерите на Предприятието-майка</b>	<b>4 956</b>	<b>5 045</b>	<b>5 042</b>	<b>5 598</b>	<b>5 613</b>
Неконтролиращо участие	-	-	-	-	-
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>4 956</b>	<b>5 045</b>	<b>5 042</b>	<b>5 598</b>	<b>5 613</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

## Резултати от дейността

Резултатът преди данъчно облагане в края на юни 2023 г. е печалба в размер на 24 хил. лв. (31.12.2022 г.: печалба в размер на 601 хил. лв.; 31.12.2021 г.: печалба в размер на 133 хил. лв. на консолидирана база и печалба в размер на 136 хил. лв. на индивидуална база; 31.12.2020 г.: печалба в размер на 90 хил. лв.). През 2020 г., 2021 г., 2022 г. и до 30.06.2023 г. Емитентът не е изплащал дивидент.

## Задължение за спазване на зададени нива на определени показатели

Съгласно чл. 100б, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК, Емитентът има задължение да спазва определени нива на показателите за текуща ликвидност (не по-нисък от 0.5), покритие на разходите за лихви (не по-ниско от 1.05) и съотношението пасиви/активи (не по-високо от 97%) до пълното погасяване на облигационния заем. При нарушение на две или повече от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите и съотношенията в съответствие със зададените параметри.

### 1.13. Предоставяне на синтезирана финансова информация за последните три приключени финансови години, вкл. данни за последното приключило шестмесечие

През последните три приключени финансови години Емитентът изготвя индивидуален финансов отчет за 2020 г., индивидуален и консолидиран отчет за 2021 г. (след придобиването на 99,99% от капитала на „Конкорд фонд 8 – Алтернативен инвестиционен фонд“ АД при основаването му през декември 2021 г.) и индивидуален финансов отчет за 2022 г. (след увеличението на капитала на дъщерното дружество, при които „Дивелъпмънт Асетс“ АД не участва и впоследствие участието на Емитента спада до 43,43%).

В таблица 8 са представени одитирани исторически данни от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за последните три финансови години и данни на база неодитиран отчет към 30.06.2023 г. Всички цифри са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.

**Таблица 8 – Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход на „Дивелъпмънт Асетс“ АД**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	429	396	396	783	203
Финансови приходи	1 574	1 406	1 406	1 268	567
Финансови разходи	(2 073)	(1 863)	(1 863)	(1 743)	(719)
Загуби от обезценка на финансови активи	(21)	(29)	(29)	296	44
Приходи от наем	1	1	1	-	-
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	237	316	316	97	-
Печалба от бизнес комбинации	-	-	2	-	-
Други приходи	-	1	-	2	-
Разходи за външни услуги	(33)	(36)	(36)	(55)	(32)
Разходи за персонала	(20)	(24)	(26)	(27)	(13)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-	(7)	(7)	(6)	(3)
Други разходи	(4)	(24)	(27)	(14)	(23)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>90</b>	<b>136</b>	<b>133</b>	<b>601</b>	<b>24</b>
Разходи за данъци върху дохода	(20)	(47)	(47)	(48)	(9)
<b>Печалба за периода</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>86</b>	<b>553</b>	<b>15</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>86</b>	<b>553</b>	<b>15</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	0.02 лв.	0.02 лв.	0.02 лв.	0.12 лв.	0.00 лв.

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

В таблица 9 са представени одитирани исторически данни от отчета за финансовото състояние за последните три финансови години и данни на база неодитиран отчет към 30.06.2023 г. Всички цифри са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго.

**Таблица 9 – Отчет за финансовото състояние на „Дивелъпмънт Асетс“ АД**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>					
<b>Нетекущи активи</b>					
Оборудване	21	14	14	6	3
Инвестиционни имоти	1 290	1 606	1 606	1 703	1 703
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	50	-	-	-
Предплащания и други активи	376	299	299	223	185

Отсрочени данъчни активи	75	28	28	-	-
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>1 762</b>	<b>1 997</b>	<b>1 947</b>	<b>1 932</b>	<b>1 891</b>
<b>Текущи активи</b>					
Краткосрочни финансови активи	11 284	10 957	10 957	11 530	11 755
Вземания по предоставени заеми	5 012	2 681	2 681	775	1 061
Вземания по цесии и други вземания	15 349	17 172	17 172	12 870	12 988
Вземания от свързани лица	3 613	2 391	2 391	4 433	4 508
Предплащания и други активи	183	376	376	375	375
Пари и парични еквиваленти	28	13	62	23	1
<b>Общо текущи активи</b>	<b>35 469</b>	<b>33 590</b>	<b>33 639</b>	<b>30 006</b>	<b>30 688</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>37 231</b>	<b>35 587</b>	<b>35 586</b>	<b>31 938</b>	<b>32 579</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Акционерен капитал	4 609	4 609	4 609	4 609	4 609
Резерви	32	39	39	48	48
Неразпределена печалба	315	397	394	941	956
<b>Собствен капитал, принадлежащ към акционерите на Предприятието-майка</b>	<b>4 956</b>	<b>5 045</b>	<b>5 042</b>	<b>5 598</b>	<b>5 613</b>
Неконтролиращо участие	-	-	-	-	-
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>4 956</b>	<b>5 045</b>	<b>5 042</b>	<b>5 598</b>	<b>5 613</b>
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Нетекущи пасиви</b>					
Задължения по заеми	23 085	18 505	18 505	13 925	13 835
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	-	20	29
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>23 085</b>	<b>18 505</b>	<b>18 505</b>	<b>13 945</b>	<b>13 864</b>
<b>Текущи пасиви</b>					
Задължения по заеми	7 081	12 005	12 005	12 347	13 025
Задължения по цесии и други задължения	-	-	32	-	-
Търговски и други задължения	2 107	30	-	46	75
Задължения към свързани лица	2	2	2	2	2
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9 190</b>	<b>12 037</b>	<b>12 039</b>	<b>12 395</b>	<b>13 102</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>32 275</b>	<b>30 542</b>	<b>30 544</b>	<b>26 340</b>	<b>26 966</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>37 231</b>	<b>35 587</b>	<b>35 586</b>	<b>31 938</b>	<b>32 579</b>

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неодитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

В таблица 10 са представени одитирани исторически данни от отчета за паричните потоци за последните три финансови години и данни на база неодитиран отчет към 30.06.2023 г. Всички цифри са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго..

**Таблица 10 – Отчет за паричните потоци на „Дивелъпмънт Асетс“ АД**

	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022	30.06.2023
	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база консолидиран отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.	На база индивидуален отчет в хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>					
Плащания за придобиване на финансови активи	(5 834)	(3 883)	(3 883)	(582)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	1 847	4 756	4 756	7 577	144
Предоставени заеми	(3 881)	(1 408)	(1 408)	(2 056)	(435)
Постъпления от предоставени заеми	8 582	1 374	1 374	924	23
Получени лихви	1 119	844	844	133	379
Плащания към доставчици	(28)	(43)	(43)	(79)	(22)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20)	(23)	(23)	(27)	(13)
Други парични потоци от оперативна дейност	32	(42)	(45)	1	(1)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 817</b>	<b>1 575</b>	<b>1 572</b>	<b>5 891</b>	<b>75</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>					
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения	(122)	-	-	-	-
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	(1 053)	(194)	(194)	-	-
Плащане за придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия	-	(50)	-	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(1 175)</b>	<b>(244)</b>	<b>(194)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>					
Получени заеми	12 354	10 803	10 803	12 335	2 524
Платени заеми	(11 046)	(10 489)	(10 489)	(16 584)	(2 554)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(2 331)	(1 624)	(1 624)	(1 632)	(67)
Други парични потоци от финансова дейност	(32)	(36)	(34)	-	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(1 346)</b>	<b>(1 344)</b>	<b>(5 881)</b>	<b>(97)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(413)</b>	<b>(15)</b>	<b>34</b>	<b>10</b>	<b>(22)</b>

Пари и парични еквиваленти в началото на периода	441	28	28	13	23
Пари и парични еквиваленти в края на периода	28	13	62	23	1

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неаудитиран междинен съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г.

**1.14. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условия или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които управителните и контролните органи са получили за оказаните им под всякаква форма услуги.**

„Дивелъпмънт Асетс“ АД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Получените брутни възнаграждения от Членовете на Съвета на директорите в разглеждания исторически план, включващ финансови данни за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. са:

**Таблица 11 – изплатени брутни възнаграждения на членовете на СД**

	2020	2021	2022	30.06.2023
Дима Климентова Шаранкова	6 720.00 лв.	10 577.00 лв.	13 333.32 лв.	6 666.66 лв.
Биляна Илиева Вълкова	6 720.00 лв.	6 720.00 лв.	6 720.00 лв.	3 360.00 лв.
Николай Петев Петков – член на СД от 22.12.2020 г.	140.00 лв.	6 720.00 лв.	6 720.00 лв.	3 360.00 лв.
Майя Ангелова Пенева – член на СД до 21.12.2020 г.	6 580.00 лв.	-	-	-

Източник: Доклади за дейността на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Тъй като членовете на Съвета на директорите се осигуряват на максимален осигурителен доход в други дружества, „Дивелъпмънт Асетс“ АД не отчита разходи за осигуровки.

Освен посочените брутни възнаграждения за последните три приключени финансови години и към 30.06.2023 г., членовете на СД не са получавали други парични или непарични възнаграждения. Нямаат условни или разсрочени възнаграждения към 30.06.2023 г., 31.12.2022 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г., както и други суми за пенсии, обезщетения или обезщетения в натура за оказаните от тях услуги под всякаква форма. През 2021 г. не са изплащани възнаграждения на Съвета на директорите на „Конкорд Фонд 8 – Алтернативен Инвестиционен фонд“ АД (дъщерно дружество за този период).

**1.15. Описание на плана за бизнес развитие, одобрен от управителен орган на Емитента.**

Дружеството не е приело план за развитие с описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства от бъдещо увеличение на капитала и съответно разпределението на тези средства по планирана цел, тъй като към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане до търговия на емисия акции на „Дивелъпмънт Асетс“ АД няма взето решение за увеличение на капитала на Емитента. Изготвеният документ има за цел единствено допускане до търговия на емисия акции на „Дивелъпмънт Асетс“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на MTF SOFIA.

**1.16. Прогнозни финансови отчети на Емитента за следващите три финансови години, ако са налице такива.**

Емитентът не е изготвял прогнозни финансови отчети за следващите три години.

**1.17. Информация за източниците на финансиране на Емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на Емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.**

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствения и привлечения капитал.

Собственият капитал на Емитента към 31.12.2022 г. е в размер на 5 598 хил. лв. и включва Основен акционерен капитал от 4 609 хил. лв., Резерви в размер на 48 хил. лв. и Неразпределена печалба в размер на 941 хил. лв. По-долу е представено описание на финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност към 31.12.2022 г.

**Облигационен заем**, текущата част на който е в размер на 5 022 хил. лв. към 30.06.2023 г., (4 532 хил. лв. към 31 декември 2022 г., към 31 декември 2021 г.: 4 527 хил. лв., към 31 декември 2020 г.: 131 хил. лв.), докато нетекущата част е в размер на 13 200 хил. лв. към 30.06.2023 г. (към 31 декември 2022 г. - 13 200 хил. лв., към 31 декември 2021 г. - 17 600 хил. лв., към 31 декември 2020 г. - 22 000 хил. лв.), Облигационният заем е със следните характеристики:

- ISIN: BG2100014187
- Брой облигации: 22 000
- Номинал на облигация: 1 000 лв.
- Размер на облигационния заем: 22 000 хил. лв.
- Срок на облигационния заем: 8 години
- Лихва: 5,75%
- Период на лихвено плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца
- Начална дата – 26.11.2018 г.
- Дата на падеж – 26.11.2026 г.

На 21 май 2019 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана на Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване на срока или падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви по облигационния заем, Емитентът е сключил застраховка финансов риск в полза на Банката Довереник на облигационерите, Тексим Банк АД, с действие на полицата до датата на пълното погасяване на облигационния заем. Дружеството поддържа договор за застраховка със ЗАД Армеец АД на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на КЗ. Към датата на последния публикуван отчет за изразходване на средствата по облигационния заем съгласно поетите задължения ЗАД Армеец АД отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34, ал. 1 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. Кредитният рейтинг на застрахователя е изготвен от БАКР – Българска Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 относно агенциите за кредитен рейтинг на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. относно агенциите са кредитен рейтинг.

През 2020 г. Дружеството получава банков заем съгласно договор за банков кредит в размер на 1 100 хил. лв. с цел придобиване на инвестиционни имоти. Крайният срок за погасяване на заема е до 20 ноември 2027 г. По погасителен план главницата започва да се изплаща от месец декември 2021 г. на равни месечни вноски. Заемът е отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от базисния лихвен

процент на банката плюс надбавка за кредитен риск, като общо договореният лихвен процент е 4%. Заемът е обезпечен с инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 31 декември 2022 г. в размер на 1 703 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 1 606 хил. лв., 31 декември 2020 г. – 1 290 хил. лв.). Текущата част на заема е в размер на 181 хил. лв. към 31 декември 2022 г. (31 декември 2021 г.: 181 хил. лв., 31 декември 2020 г. – 16 хил. лв.), докато нетекущата част е 725 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 905 хил. лв., 31 декември 2020 г. – 1 085 хил. лв.).

**1.18. Информация от Емитента дали по негово мнение оборотният му капитал е достатъчен за посрещане на неговите съществуващи потребности или ако не е – как възнамерява да осигури необходимия допълнителен капитал.**

С подписа си на последната страница на настоящия ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ относно допускане до търговия на емисия акции на „Дивелъпмънт Асетс“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“, изпълнителният директор на Дружеството Дима Климентова Шаранкова, декларира, че по нейно мнение, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди и не очаква да има ситуация на недостиг и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

**1.19. Данни за одиторите, заверили финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години, ако има такива.**

Индивидуалният финансов отчет за 2020 г., индивидуалният и консолидираният финансов отчет за 2021 г. и индивидуалният финансов отчет за 2022 г. са одитирани от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, с регистрационен № 032 в ИДЕС, със седалище и адрес на управление: България, Община: Столична, гр. София, п. к. 1421, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 26, представлявано от Марий Георгиев Апостолов.

Регистрираният одитор, отговорен за ангажимента, е Емилия Маринова, с регистрационен номер № 673 в ИДЕС, в качеството на лице, завершило финансовите отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. Емилия Маринова членува в Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

**1.20. Планове за бъдещи операции на капиталов пазар, ако са налице такива.**

Към датата на настоящия ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ относно допускане до търговия на емисия акции на „Дивелъпмънт Асетс“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“, дружеството е емитирало облигационна емисия, която е регистрирана на Българска фондова борса на 23 май 2019 г. и се търгува под борсов код 3D4A. Емисията облигации е с падеж 26 ноември 2026 г.

Към датата на изготвяне на настоящия Меморандум Дружеството не планира други бъдещи операции на капиталов пазар.

**1.21. Информация относно акционерната структура на Емитента – информация за акционерите, притежаващи пряко или непряко най-малко 5% от капитала на Емитента.**

Дружеството е с капитал в размер на 4 609 000 (четири милиона шестстотин и девет хиляди) лева, разпределен в 4 609 000 (четири милиона шестстотин и девет хиляди) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1.00 (един) лев за всяка една. Акционери към датата на настоящия документ, които притежават права на глас от капитала на Емитента са:

**Таблица 12 – Акционери, притежаващи глас от капитала на Емитента**

	<b>Акционери</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от правата на глас</b>
1.	Дивелъпмънт Груп АД	2 539 000	55.09%
2.	ДФ Плюс	920 000	19.96%



3.	НДФ Конкорд Фонд 7-Саут Ийст Юръп	690 000	14.97%
4.	НДФ Динамик	460 000	9.98%
	<b>Общо</b>	<b>4 609 000</b>	<b>100.00%</b>

Източник: Книга на акционерите на Емитента

Към датата на настоящия Информационен меморандум, информацията за акционерите, притежаващи глас от капитала на Емитента, е актуална. Акционери, които имат непряко контролиращо участие в Дружеството са „Дивелъпмънт Груп“ АД с ЕИК 203350552 и „Финансова къща ВИД-АБВ“ ООД с ЕИК 831387973.

## 1.22. Информация за управителните органи на Емитента.

Системата на управление на дружеството е едностепенна. Органите на управление на Дружеството са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

СД се състои от Дима Климентова Шаранкова – Изпълнителен директор и член на СД, Биляна Илиева Вълкова – Председател на СД и Николай Петев Петков – член на СД.

### Дима Климентова Шаранкова – Изпълнителен директор

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 2002 г. - 2006 г. – Университет за национално и световно стопанство – гр. София – Бакалавър Финанси;
- 2007 г. - 2008 г. – Университет за национално и световно стопанство – гр. София – Магистър Финанси;
- 2008 г. – Лиценз за брокер на финансови инструменти № 710-Б/02.07.2008 и лиценз за инвестиционен консултант № 279-ИК/02.07.2008 на Комисия за финансов надзор

Професионален опит:

- 2018 г. до сега – Изпълнителен директор в „Дивелъпмънт Асетс“ АД
- 2017 г. до сега – Изпълнителен директор в „Дивелъпмънт Груп“ АД
- 2012 г. - 2017 г. – Брокер на ценни книжа в Банка;
- 2010 г. - 2011 г. – Инвестиционен консултант в инвестиционен посредник
- 2008 г. - 2010 г. – Организатор сделки с ценни книжа в Инвестиционен посредник

Дима Климентова Шаранкова не е:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

*Информация за участия в управителни и контролни органи на дружества, извън „Дивелъпмънт Асетс“ АД*

Дима Шаранкова е:

- Управител в Пътища и Съоръжения – ГМС ЕООД, ЕИК 821171457;
- Член на СД на Конкорд Фонд - 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД, ЕИК 206746902;
- Управител в Финансова къща ВИД-АБВ, ЕИК 831387973
- Управител в Естакада ЕООД, ЕИК 130121425
- Управител и съдружник (притежаваща 99 дружествени дяла) в ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ ЕООД, ЕИК 203883073
- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК: 203350552

*Процент на акциите в Емитента, ако има такива*

Дима Шаранкова не притежава акции от капитала на Емитента.

*Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;*

Към датата на изготвяне на настоящия меморандум Дима Шаранкова е съдружник в „ЕйЕмЕлСиЕфТи БГ“ ЕООД с ЕИК 203883073, притежаваща 99 дружествени дяла (99% от капитала).

#### **Биляна Илиева Вълкова – Председател на СД**

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 1996 г. – 2000 г. – Софийски университет Св. Климент Охридски, София – Бакалавър Стопанско управление;
- 2000 г. – 2002 г. – Софийски университет Св. Климент Охридски, София – Магистър Макроикономика;
- Лицензиран инвестиционен консултант – КФН

Професионален опит:

- 2018 г. до сега – Ай Би Ем / Киндрил България – Финансист;
- 2013 г. – 2018 г. – КлаудСигма – Финансов директор;
- 2011 г. – 2013 г. – ПФБК – Директор корпоративни финанси
- 2007 г. – 2010 г. – Бенчмарк Финанс – Директор корпоративни финанси
- 2005 г. – 2007 г. – София Интернешънъл Секюритиз – старши експерт корпоративни финанси
- 2002 г. – 2005 г. – Агенция за икономически анализи и прогнози – експерт икономически анализи

Биляна Илиева Вълкова не е:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

*Информация за участия в управителни и контролни органи на дружества, извън „Дивелъпмънт Асетс“ АД*

Биляна Вълкова е:

- член на СД в „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552;
- член на СД в „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792;
- член на СД в „Алтерон“ АДСИЦ, ЕИК 148146418;
- член на СД на „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД, ЕИК 200536466;

*Процент на акциите в емитента, ако има такива*

Биляна Вълкова не притежава акции от капитала на Емитента.

*Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;*

През последните 5 (години) Биляна Вълкова не е била акционер със значимо участие в дружество и към момента не е на такава позиция.

#### **Николай Петев Петков – Член на СД**

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 2005 г. - 2008 г. – Университет за Национално и Световно Стопанство, гр. София – магистър Финанси;
- 2001 г. - 2005 г. – Университет за Национално и Световно Стопанство, гр. София – бакалавър Финанси;
- 2007 г. – Лиценз за инвестиционен консултант № 250-ИК/13.12.2007 г. на Комисия за финансов надзор

Професионален опит:

- 2017 г. до сега – Изпълнителен директор на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД (предходни позиции в дружеството – вътрешен контрол, риск мениджър);
- 2011 г. - 2017 г. – Изпълнителен директор на „АВС Финанс“ АД;
- 2007 г. - 2010 г. – Ръководител клонова мрежа в „Карол“ АД
- 2004 г. - 2007 г. – Експерт, Комисия за финансов надзор

Николай Петков не е:

- осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е

лишаван от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

*Информация за участия в управителни и контролни органи на дружества, извън „Дивелъпмънт Асетс“ АД*

Николай Петков е:

- член на СД на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД, ЕИК 121227792;
- Изпълнителен директор и член на СД на „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175124126;
- член на СД в „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552;

*Процент на акциите в емитента, ако има такива*

Николай Петков не притежава акции от капитала на Емитента.

*Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години лицето е било акционер със значимо участие в дружество, както и дали към момента е на такава позиция;*

През последните 5 (години) Николай Петков не е бил акционер със значимо участие в дружество и към момента не е на такава позиция.

**1.23. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на Емитента.**

Членовете на СД на Емитента избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Въпреки това, съществува риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите (акционери и облигационери). Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Емитента, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос.

**1.24. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.

**1.25. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу Емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за дейността на Емитента и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

**1.26. Информация, в случай че Емитентът е част от група, за наименование на дружеството майка, дъщерните и асоциирани дружества, информация за техните управителни и контролни органи, както и информация за тяхната стопанска дейност.**

Емитентът е дъщерно дружество на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552, което съответно притежава 3 459 000 бр. акции или 75.05% от капитала на „Дивелъпмънт Асетс“ АД.

Компанията-майка „Дивелъпмънт Груп“ АД има участие само в едно дъщерно дружество, а именно:

**„Дивелъпмънт Асетс“ АД** – акционерно дружество, за което за целите на допускане до търговия на пазар на растеж се изготвя настоящият Меморандум. Вписания 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. Дружеството е учредено за неопределен срок към датата на настоящия документ се управлява и представлява от Изпълнителния директор и член на Съвета на директорите – Дима Климентова Шаранкова. Председател на СД е Биляна Илиева Вълкова, а Николай Петев Петков е член на СД. Органи на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите (СД). Емитентът не притежава дъщерни и асоциирани дружества към датата на изготвяне на настоящия документ.

**1.27. Информация за получени разрешения, лицензи или други документи, съотносими към дейността на Емитента.**

Емитентът не извършва дейността си под лицензионен и/или разрешителен режим.

**1.28. Становище относно политиката и практиката по отношение на дивиденди, която Емитентът възнамерява да следва.**

ОСА взема решение за разпределяне на дивиденди след одобрение на финансовите отчети и в съответствие с предвидените в закона и Устава условия. Съгласно чл. 50 ал. 1 от приетия Устав под условие на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 от ТЗ се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на Дружеството съгласно баланса му.

Съгласно чл. 50 ал. 2 от Устава под условие на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, плащанията се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Съгласно чл. 50 ал. 3 и 4 от Устава под условие на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, ако са извършени плащания, без да са налице предпоставките по предходните алинеи, акционерите не са длъжни да върнат получените суми, освен ако Дружеството докаже, че са знаели или са могли да узнаят за липсата на предпоставки. Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от Общото събрание дивидент в срок три месеца от провеждането му.

## 2. Рискови фактори

**Систематични рискове** – войната в Украйна; риск от забавяне на икономическия растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития; валутен риск; инфлационен риск; риск от неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива.

### *Войната в Украйна*

През февруари 2022 г. започна военен конфликт между Украйна и Руската федерация, което предизвика усложняване на международната обстановка и доведе до налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската федерация, Руската централна банка, компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Инвазията на Русия в Украйна започна в момент, когато световната икономиката беше започнала да излиза от кризата, породена от пандемията от Ковид-19, и повечето очаквания бяха за икономическо възстановяване. Към днешна дата военният конфликт между Руската федерация и Украйна продължава да оказва ефект както върху световната икономика, така и върху българската. Войната доведе до значително повишение на цените на петрола и на природния газ, както и на цените на горивата у нас и по света. Ескалацията на напрежението, последващите санкции и прекъснатите вериги на доставките предизвикаха ръст и в цените на други суровини (алуминий, паладий, никел и др.), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Освен това, цените на пшеницата и на други хранителни стоки също се повишиха. Този безпрецедентен ръст в цените на суровините ще се добави към вече повишените нива от последните месеци и се очаква допълнително да затрудни бизнеса и населението. Военният конфликт може да окаже и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с правните и договорните му отношения, бизнес модела и оборотните средства.

### *Риск от забавяне на икономическия растеж*

Несигурност по отношение на икономическото развитие или едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България могат да направят бизнес организациите и потребителите предпазливи и това да окаже ефект върху възможностите и желанието им да използват услугите на Емитента. Следва да се има предвид, че общото търсене на продуктите и услугите, предоставяни от Компанията, се влияе от разнообразни макроикономически фактори – инфлация, дефлация, търговски бариери, рецесия и други фактори, оказващи влияние върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите.

### *Политически риск*

Това е рискът, който произтича от политическите процеси в страната – риск от промени в управлението, политическа дестабилизация, промени в данъчната система, законодателната политика, икономическата политика.

След няколко години на политическа нестабилност, разпад на четворната коалиция през юли 2022 г. и поредица от предсрочни парламентарни избори, в началото на юни 2023 г. се сформира редовно правителство с мандат на Продължаваме Промяната – Демократична България (ПП-ДБ). Кабинетът е сформиран съгласно договореност между първите две политически формации за ротация на поста министър-председател през девет месеца. Способността на кабинета да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи от редица фактори – продължаване на икономическите реформи, прилагане на добри пазарни и управленски практики, парламентарна и обществена подкрепа за тези мерки, професионална компетентност на членовете на кабинета и др. Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в пенсионно-осигурителната система, съдебната система, здравеопазването, и др. Предприемането на неефекасни законодателни мерки би оказало неблагоприятно въздействие върху икономическата

стабилност на страната. Евентуални промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика биха създали опасност от негативни промени в бизнес климата.

#### *Кредитен риск*

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

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

#### **Актуален кредитен рейтинг на Република България**

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

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

#### *Риск от настъпване на форсмажорни събития*

Това е рискът, свързан с вероятността от настъпването на извънредни събития като природни бедствия, терористични атаки, военни действия. Начините, по които държавата реагира и мерките, които предприема в отговор на настъпило форсмажорно събитие могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България. Това би могло да доведе и до влошаване на финансовото състояние на Дружеството и на резултатите от неговите операции.

#### *Валутен риск*

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

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

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Освен това, Емитентът не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от българския лев.

#### *Инфлационен риск*

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти, обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни 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. По данни на НСИ през 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно. В края на 2020 г. инфлацията спрямо края на 2019 г. спада до 1.7% - ефект, породен от кризата, свързана с пандемията от COVID-19. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният риск, вследствие на множество инфлационни фактори, бележи рекордни нива през 2022 г.

#### **ИПЦ, съответният месец от предходната година (годишна инфлация)**

Месец	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V
	2022									2023				
Общ ИПЦ %	14.37	15.6	16.86	17.26	17.7	18.7	17.58	16.89	16.88	16.68	16.00	14.00	11.60	10.10

*Източник: НСИ*

#### *Риск от неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива*

Повишаващата се инфлация през 2022 г. беше една от основните причини централните банки на САЩ и ЕС да затегнат лихвената си политика – повишението на основните лихвени проценти и спирането на паричните стимули доведе до поскъпване на паричния ресурс. В резултат на динамиката на пазарните условия, съществува риск за Емитента по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

**Несистематични рискове** – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен то може да оказва влияние.

#### *Рискове, специфични за Емитента:*

Основният източник на реализираният доход за дейността на Емитента са печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. В тази връзка, върху дейността на Дружеството влияят рискови фактори, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Емитента. Посъществениите от тях са:

#### *Кредитен риск*

Кредитният риск е свързан с невъзможността контрагент да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси, търговски и други задължения.



Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

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

#### *Ликвиден риск*

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

#### *Пазарен риск*

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

#### *Валутен риск*

Валутен риск е рискът, пред който Емитентът е изложен при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми, различни от функционалната валута. Към 31 декември 2022 г. Дружеството не отчита вземания и задължения, няма сделки и не се очакват такива, във валута различна от български лева, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск към момента.

#### *Лихвен риск*

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по облигационния си заем, тъй като той е с фиксиран лихвен процент. Банковият заем, който Дружеството получава през 2020 г., е отпуснат при плаващ лихвен процент, състоящ се от базисния лихвен процент на банката плюс надбавка за кредитен риск. Промяна в лихвения процент би оказала ефект върху финансовия резултат и собствения капитал на Дружеството.

### *Оперативен риск*

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

### *Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента*

Развитието и разрастването на дейността на Емитента са свързани с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на СД, на Дружеството-майка и на наетия персонал в Групата, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Групата.

### *Риск от некоректно или незаконно поведение;*

Съществува риск Компанията да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Групата контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация.

### *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти и рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;*

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. Емитента е извършил инвестиция в недвижим имот с инвестиционна цел. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват допълнително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента.

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Емитента, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

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

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

## **Основните рискове за емисията финансови инструменти**

### *Ценови риск*

Цената на акциите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД търгувани на MTF SOFIA на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ ще зависи от различни фактори – включително, но не само, от финансовите резултати на Емитента, от оповестените новини и събития, от начина, по който различните участници на пазара интерпретират постъпващата от Дружеството информация, от търсенето и предлагането на акциите на мястото за търговия, както и от мотивите за търговия на пазарните участници. Рискът за акционерите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби в резултат на колебания в цените на акциите – колебанията могат да бъдат по-продължителни и по-значителни от очакванията на инвеститорите, в следствие на гореописаните фактори. Освен това, акциите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на промени в икономическата политика на правителството, инвестиционния климат, както и да се повлияят от политическата обстановка в страната и региона. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Дивелъпмънт Асетс“ АД няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

### *Ликвиден риск*

Това е рискът, свързан с несигурността относно наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД. Нивото на ликвидност на акциите на Емитента зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. Слаб интерес към акциите на Дружеството и липса на активна търговия биха могли да доведат до понижение в цената им, а инвеститорите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок.

### *Валутен риск*

Валутният риск, който носят акциите на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

### *Инфлационен риск*

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, което води до намаляване на покупателната способност на населението и обезценка на местната валута. Освен това, намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите, също е резултат от инфлационните процеси.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

#### *Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа*

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите.

#### *Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена*

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат цена на акциите на Дружеството на мястото за търговия. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Дивелъпмънт Асетс“ АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

#### *Риск от разводняване на капитала*

„Дивелъпмънт Асетс“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

#### *Риск от волатилност*

След приемането за търговия на MTF SOFIA на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на емитираните от Дружеството акции, „Дивелъпмънт Асетс“ АД не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

#### *Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа*

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на пазар за растеж до 2025 г., съгласно § 77 от Преходни и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на закона за данък върху добавената стойност, е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

#### *Механизми за контрол на конфликт на интереси:*

Според чл. 12 от приетия Устав под условие, всяка акция дава на своя притежател следните права: 1. имуществени:

- а) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

б) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

2. неимуществени:

а) право на участие в управлението чрез решаване на въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите по смисъла на раздел IX от ТЗ;

б) право да избира и да бъде избран в органите на управление на Дружеството;

в) право на информация за Дружеството в това число да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от Съвета на директорите при поискване;

г) право на защита по реда на чл. 71 от ТЗ, когато правата на акционера бъдат нарушени от Съвета на директорите;

д) право за записване на нови акции по реда на чл. 194 от ТЗ;

е) право за записване на конвертируеми облигации по реда на чл. 215 от ТЗ.

Според чл. 14 ал. 2 от приетия Устав под условие, Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличен чрез непарични вноски, под условие или чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции. Другите възможни начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

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

### 3. Информация за емисията

Вид на финансови инструменти:	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
Брой акции предложени за допускане до търговия:	4 609 000
Размер на емисията:	4 609 000 лв.
Валута на издаване:	BGN
Емисионна стойност:	Неприложимо
Номинална стойност:	1.00 лв. на всяка акция
Ограничения за прехвърляне:	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.
Права по акциите:	Право на един глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, пропорционално право на дивидент и ликвидационен дял.
Срок на инструмента:	Безсрочен.

Приложими разходи за инвеститорите:	Разходите, които ще се удържат от акционерите, във връзка с изпълнение на нареждане за покупко-продажба на допуснатите акции за търговия, са различни и ще зависят конкретно от тарифата на избрания инвестиционен посредник, чрез който ще се подават тези нареждания. Инвеститорите трябва да се запознаят с приложимите от избрания от тях инвестиционен посредник правила и разходи, свързани с изпълнения на нареждания за посочения инструмент, както и други допълнителни такси и комисионни, ако са налице.
Основание за искане за допускане до търговия на емисията:	Решение на ОСА на Емитента от 09.08.2023 г.

Органи на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. С решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите може да се създават спомагателни и консултативни органи, функциите на които се определят с решението за създаването им.

Общото събрание на акционерите се състои от всички акционери, притежатели на акции с право на глас. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител. Един представител може да представлява с тяхно съгласие няколко акционери. Ако изрично не е посочено друго, пълномощното на съответния представител е в сила само за едно заседание на Общото събрание. Пълномощното се прилага към протоколната книга на Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да вземат участие в работата на Общото събрание, без право на глас, освен ако не са акционери. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в Централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Ако в едномесечен срок от искането 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. Общото събрание се свиква чрез покана, обявена в Търговския регистър или чрез писмени поименни покани, изпратени до всеки един от акционерите, при условията на чл. 223, ал. 3 от ТЗ. Писмените поименни покани трябва да бъдат получени от акционерите най-малко 7 (седем) дни преди датата на откриване на Общото събрание, съгласно актуалния Устав на Дружеството. Съгласно приетия Устав под условие – поканата за Общо събрание, обявена в ТР, следва да е оповестена най-малко 30 дни преди откриването на ОСА.

Поканата съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на Дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

За всяко заседание на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представляваните акции, чието право на глас е упражнено на заседанието. Присъстващите акционери удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание. За участие в Общото събрание, акционерите се легитимират с притежаваните от тях временни удостоверения, а представителите на такива акционери – с изрично писмено пълномощно или такова с нотариална заверка на подписите и копие от временните удостоверения на представляваните от тях акционери.

Общото събрание може да взема валидни решения, ако е свикано в съответствие със закона и Устава и ако на него са представени акционери, притежаващи повече от 50% (петдесет на сто) от акциите с

право на глас, освен ако в закона не е предвиден по-голям кворум. При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от Търговския закон може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени или включени в дневния ред съобразно разпоредбите на чл. 223 и чл. 223а от ТЗ.

Решенията на Общото събрание на акционерите по чл. 22, буква а), б) и в) (само за прекратяване) от Устава се вземат с мнозинство от две трети от представените акции с право на глас. Решението по чл. 22, буква 17 от приетия Устав под условие, състоящо се във вземане на решение за прекратяване търговията с финансови инструменти на Дружеството на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ-София, се приема с мнозинство от 95 на сто от общия брой гласове на представените в Общото събрание гласове. Всички останали решения се приемат с мнозинство от представените на събранието акции. Решенията на общото събрание влизат в сила незабавно. Решенията относно изменение и допълнение на устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър. Увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 от ТЗ се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Чистата стойност на имуществото е разликата между стойността на правата и задълженията на дружеството съгласно баланса му.

Плащанията се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Ако са извършени плащания, без да са налице предпоставките по предходните алинеи, акционерите не са длъжни да върнат получените суми, освен ако Дружеството докаже, че са знаели или са могли да узнаят за липсата на предпоставки.

Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от Общото събрание дивидент в срок три месеца от провеждането му.

#### **4. Първоначална референтна цена или ценови диапазон на емисията финансови инструменти.**

Първоначалната референтна цена на емисията финансови инструменти се определя на 1.30 лв.

#### **5. Разводняване на капитала и дялово участие след емитирането**

Неприложимо.

#### **6. В случаите на подписка**

Неприложимо.

## **7. Предупреждения към инвеститорите, включително, че на базата на настоящия Информационен меморандум:**

„Пазар за растеж“ на MTF SOFIA не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж на MTF SOFIA не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж на MTF SOFIA и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

Инвеститорите следва да са наясно относно това, че:

1. Емитентът няма задължения за последващо разкриване на информация по реда на ЗППЦК;
2. Емисията финансови инструменти няма да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН;
3. Финансовите инструменти няма да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

## **8. Позоваване на източниците на информация, както и изявление, че данните в информационния меморандум са актуални.**

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

- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

В настоящият Меморандум не са използвани изявления и доклади от експерти.

## **9. Дата и срок на валидност на информационния меморандум.**

Валидността на настоящия информационен Меморандум не е ограничена със срок.

## **10. Декларация от Емитента**

Аз, долуподписаната Дима Климентова Шаранкова, в качеството ми на представляваща „Дивелъпмънт Асетс“ АД, ЕИК 204372726, със седалище и адрес на управление: България, Община: Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. Братя Бъкстон № 40

**Декларирам следното:**

Доколкото ми е известно, информацията, съдържаща се в Информационния Меморандум, съответства на фактите и няма пропуски, които може да засегнат неговия смисъл.



Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.

Подпис: \_\_\_\_\_

Дима Шаранкова – Изпълнителен Директор на „Дивелъпмънт Асетс“ АД

## **11. Съобщение, указващо къде са достъпни финансовите отчети на емитента, както и актуалния устав на дружеството.**

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

1. Устав на „Дивелъпмънт Асетс“ АД, приет под условие с решение на ОСА от 09.08.2023 г.– в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>); на електронната страница на дружеството <http://development-assets.com/>
2. Докладите на независимият одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <http://development-assets.com/>
3. Годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и междинният неодитиран отчет към 30.06.2023 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и на електронната страница на дружеството <http://development-assets.com/>
4. Информационен меморандум - в Дружеството на физически носител на посочените в Документа адрес и телефон и на електронната страница на дружеството <http://development-assets.com/> на електронната страница MTF SOFIA – ([www.mtfsofia.bg](http://www.mtfsofia.bg)).

## **12. Изявление във връзка с одобрението на настоящия документ.**

Комисията за финансов надзор (КФН) не одобрява информационния меморандум и не носи отговорност за верността на данните, съдържащи се в него.

## **13. Информация за предлагания на ценни книжа, ако има такива, през последните дванадесет месеца.**

Не са извършвани предлагания на ценни книжа, издадени от Емитента през последните дванадесет месеца.

## **14. Изявление за отговорност.**

Комисията за финансов надзор (КФН) и КАПМАН АД, в качеството му на организатор на MTF SOFIA, не носят отговорност за верността на съдържащите се в информационния меморандум данни.