

ПРОСПЕКТ

За първично публично предлагане на
до 1,375,000,000 варианти

„УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС” АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНОПРЕХВЪРЛИМИ ВАРАНТИ
Брой на предлаганите ценни книжа:	1,375,000,000 (ЕДИН МИЛИАРД ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ПЕТ МИЛИОНА)
ЕМИСИОННА ЦЕНА ЗА 1 ВАРАНТ:	0.001 ЛВ. (ЕДНА ДЕСЕТА ОТ СТОТИНКАТА)

Проспектът за първично публично предлагане на варианти от „Уелкъм Холдингс” АД („Уелкъм Холдингс”, „Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ВАРАНТИ НА ”УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС” АД Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 348 – Е / 07.05.2015Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

Членовете на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на варианти на „Уелкъм Холдингс” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

3 АПРИЛ 2015Г.

ФИНАНСОВ КОНСУЛТАНТ И
МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА

„МЕЙН КЕПИТЪЛ” АД



Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	„УЕЛКЪМ ХОЛДИНГС” АД	
	Адрес	1407 София бул. Джеймс Баучер № 103, ет. 1
	Телефон	+359 887 13 00 65
	Ел. поща	office@welcomeholdings.bg
	Web	www.welcomeholdings.bg
	Лице за контакт	Пуи Сзе Джози Лок, Изпълнителен директор
МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА	„МЕЙН КЕПИТЪЛ” АД	
	Адрес	1404 София ж.к. Гоце Делчев, бл. 22, вх. Б, ет. 2, офис 1
	Телефон	+359 2 858 33 11
	Факс	+359 2 808 59 98
	Ел. поща	office@manecapital.com
	Web	www.manecapital.com
Лице за контакт:	Николай Скарлатов, Изпълнителен директор	
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„Д.И.С.Л. СЕКЮРИТИЙС” АД	
	Адрес	1527 София бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1
	Телефон	+359 2 846 55 91; +359 2 944 02 17
	Факс	+359 2 944 60 14
	Ел. поща	y.georgiev@disl-securities.com
	Web	www.disl-securities.com
Лице за контакт	Ясен Борисов Георгиев, Брокер отдел Капиталови пазари 09.00 – 18.00 ч.	

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.welcomeholdings.bg) на страницата на инвестиционния посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД (www.disl-securities.com).

Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. т. 2. *Рискови фактори* от настоящия Проспект.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ЕМИТЕНТ	6
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА	10
РАЗДЕЛ Г – РИСКОВИ ФАКТОРИ	14
РАЗДЕЛ Д – ПРЕДЛАГАНЕ	15
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	21
2.1. Рискове, специфични за Дружеството и сектора, в който оперира	21
2.2. Рискове, свързани с финансовия инструмент	24
2.3. Системни рискове	28
I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	32
II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	33
III. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	34
3. БИЗНЕС ПРЕГЛЕД	35
3.1. История и развитие	35
3.2. Акционерен капитал	38
3.3. Организационна структура	38
3.4. Основни дейности	39
3.5. Бизнес план на Дружеството	39
3.6. Бизнес анализ	43
3.7. Индустиален анализ	46
3.8. Тенденции	48
3.9. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии	48
3.10. Недвижима собственост, заводи и оборудване	48
3.11. Екологични въпроси	48
3.12. Инвестиции	48
3.13. Управителни органи и висше ръководство	49
3.14. Заети лица	56
3.15. Мажоритарни акционери	57
4. ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	59
4.1. Финансово състояние	60
4.2. Капиталови ресурси	62
4.3. Капитализация и задлъжнялост	63
4.4. Одиторски доклади и квалификации	63
5. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	65
6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	65
7. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	65
7.1. Транзакции между свързани лица	65
7.2. Информация за потенциални сделки със заинтересовани лица	66
8. ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА	67
9. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ	67
10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	69
10.1. Описание на вида и класа	69
10.2. Законодателство	70
10.3. Форма	71
10.4. Валута	71
10.5. Права	71
10.6. Решения, оторизации и одобрения	79
10.7. Очаквана дата на емисията	79
10.8. Прехвърляне на вариантите. Ограничения върху свободната прехвърляемост	79
10.9. Субординираност	81
10.10. Базисен инструмент	81

10.11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	81
11. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	87
11.1. РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА	88
11.2. СРОК НА ПАДЕЖ НА ЕМИСИЯТА	88
11.3. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС	88
11.4. СЕТЪЛМЕНТ	88
11.5. ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ	89
11.6. РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ	90
11.7. ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО	91
11.8. НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ	92
11.9. МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА	93
11.10. ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ	93
11.11. ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА	93
11.12. ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	93
11.13. ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО, ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА	94
11.14. ПЛАСИРАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	94
11.15. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	97
11.16. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР	98
11.17. ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА	98
11.18. АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ	98
11.19. СТАБИЛИЗАЦИЯ	98
11.20. ДРУГИ ПОДПИСКИ ИЛИ ЧАСТНИ ПЛАСИРАНИЯ	98
11.21. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ	99
12. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/	99
13. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	103
13.1. ЦЕНА	103
13.2. ФОРМУЛАТА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА	103
13.3. ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ	106
13.4. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИКА - ИЗВОДИ	107
13.5. ВЛИЯНИЕ НА ВАРАНТА ОТ СТОЙНОСТТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ	107
13.6. РАЗВОДНЯВАНЕ	108
13.7. ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ	111
13.8. СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗИСНИЯ ИНСТРУМЕНТ	112
13.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ	112
13.10. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА	113
14. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	114
14.1. УСТАВ	114
14.2. КОНСУЛТАНТИ	118
14.3. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	119
14.4. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	119
14.5. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА	119
14.6. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	119
14.7. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	120
14.8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	120
14.9. ФОРМАТ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ №1: УКАЗАТЕЛ	121
ДЕКЛАРАЦИЯ	123
ДЕКЛАРАЦИЯ	124

1. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

А.1

Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето акцентира върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за инвеститорите. Преди да вземат решение за инвестиране в ценни книжа на Дружеството, инвеститорите трябва **внимателно да прочетат целия Проспект**, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е подвеждаща, неточна, несъответстваща на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, Резюмето не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в ценните книжа.

А.2

Емитентът и лицата, изготвили Проспекта, изразяват съгласие за използване на Проспекта при пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа, което може да бъде извършено от Емитента, включително чрез финансови посредници до изтичане на срока за записване на ценни книжа от настоящата емисия. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е ангажирал инвестиционен посредник, който да пласира емисията.

В случай на пласиране на ценните книжа от емисията от финансов посредник, информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

РАЗДЕЛ Б – ЕМИТЕНТ

Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента.

„Уелкъм Холдингс“ АД е акционерно дружество с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с търговско наименование „Уелкъм Холдингс“ АД (Welcome Holdings AD).

С Решение № 400-ПД от 29.04.2009г. КФН вписва „Уелкъм Холдингс“ АД като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

Б. 2 Седалище, правна форма, държава на регистрацията, приложимо право.

„Уелкъм Холдингс“ АД има седалище и адрес на управление както следва: България, област София (столица), гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1.

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество. „Уелкъм Холдингс“ АД е публично дружество, по смисъла на чл. 110, ал.1 от ЗППЦК.

Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България, с ЕИК 200478388.

„Уелкъм Холдингс“ АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, който поставя специфични изисквания по отношение на публичните дружества.

Б.3 Основна дейност, текущи операции, свързаните с тях ключови фактори, основни пазари.

„Уелкъм Холдингс“ АД е създадено през 2008г. с основна дейност към настоящия момент: *„Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска,*

туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.”

Основната дейност на Дружеството е от инвестиционен характер. Предметът на дейността на Дружеството е изграждане, придобиване и управление на проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения. Тези инвестиции ще бъдат осъществявани основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.
- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.
- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и др.
- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

Б.4А Тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които извършва дейност.

Туризмът се възприема от длъжностни лица на различни нива в българското правителство като един от основните инструменти за подпомагане на икономическото развитие. Министерството на туризма има отговорността да провежда държавната политика в областта на туризма и да координира дейността на министерствата и другите институции за нейното осъществяване. Министерството публикува своята Национална стратегия за развитие на България като световноразпознаваема туристическа дестинация.

Министерство на туризма регулярно публикува „Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в България” с цел повишаване на конкурентоспособността на туристическия сектор в България и позициониране на страната като световна марка и разпознаваема дестинация. Прилагането на горепосочените цели се финансира от национални, регионални и местни власти, бизнеса, неправителствени организации, местни общности и чуждестранни партньори.

Туристическият пазар в Европа се оценява на 563 милиона туристи и 368 млрд. евро приходи през 2013г. Пазарът се очаква да расте в дългосрочен план.

Средните цени на нощувка в хотел от най-високия ценови сегмент в София са сред най-ниските в Европа. Нормата на заетост на тези хотели в България е 61.2%, което е също сред най-ниските в Европа.

Както повечето други услуги, туризмът в България също беше засегнат от икономическата криза в края на 2008г. Но секторът бързо се възстанови и се стабилизира от 2009г. насам. Международните пристигания се увеличиха от 5.7 млн. през 2009г. до 6.9 млн. през 2013г. Приходите от международен туризъм през 2013г. също достигнаха рекорд от 3.1 млрд. евро.

Б.5 Икономическа група.

Емитентът не е част от икономическа група, по смисъла на § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите Емитенти на ценни книжа (Наредба 2).

Съгласно горесцитираната разпоредба икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията на чл. 1, ал. 1, буква „а” от Директива 83/349/ЕИО, дъщерно дружество е дружество, в което предприятието-майка притежава мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците.

Б.6 Лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква от националното право на емитента, както и размерът на интереса на такива лица. Право на глас на основните акционери. Пряк и непряк контрол.

Към момента на изготвяне на настоящия документ лица, чието право на глас в ОСА на „Уелкъм Холдингс” АД **пряко** достига 5% от капитала на Дружеството, са както следва:

- **Кит Синг Стиван Ло** притежава пряко 47,500 броя акции, представляващи **95.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс” АД, и съответно **95.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на

Дружеството.

- **Иван Тодоров Иванов** притежава пряко 2,500 броя акции, представляващи **5.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, и съответно **5.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на Проспекта, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко или непряко, и/или чрез свързани лица, участие в капитала на Емитента, достигащо 5% от капитала.

Към датата на изготвяне на Проспекта, няма лица, които да притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.

На 14.03.2014г. между акционерите на дружеството Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов е сключено споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на „Уелкъм Холдингс“ АД чрез съвместно упражняваните от тях права на глас, поради което Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов притежават общо пряко 100% от правата на глас в Общото събрание на „Уелкъм Холдингс“ АД.

На 03.04.2015г. е подписан анекс за прекратяване на сключеното Споразумение от 14.03.2014г. За акционера Кит Синг Стиван Ло възниква задължение за отправяне на търгово предложение по чл. 149 от ЗППЦК, което следва да се отправи в 14 (четинадесет) дневен срок от подписване на анекса за прекратяване, а именно не по-късно от 17.04.2015г. В случай, че акционерът Кит Синг Стиван Ло не изпълни своето задължение за отправяне на търгово предложени, същият няма да има право на глас в Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Съгласно дефиницията на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК „контрол“ е налице, когато едно лице:

- притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50% от броя на гласовете в Общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на Проспекта в Емитента има информация за лица, упражняващи контрол върху Емитента пряко, както следва:

- **Кит Синг Стиван Ло** притежава пряко 47,500 броя акции, представляващи **95.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, и съответно **95.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Контролът е пряк и се осъществява по реда на § 1, т. 14, (а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Кит Синг Стиван Ло притежава повече от 50% от акциите с право на глас на Емитента.

Към датата на Проспекта, на Емитента не са известни други лица, упражняващи контрол върху Емитента пряко или непряко, и/или чрез свързани лица, освен посочените по-горе.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

С цел избягване на злоупотребата с контрола от страна на Мажоритарния собственик, всички сделки се подлагат на гласуване и одобрение от акционерите на Общо събрание, съгласно изискването на чл. 114 от ЗППЦК.

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно емитента, за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година.

За анализа на финансовото състояние на Емитента са използвани одитираните годишни финансови отчети на Емитента за последните три финансови години – 2012г., 2013г. и 2014г., т.е. **историческият операционен и финансов преглед обхваща периода 01.01.2012г. – 31.12.2014г.**

Представената одитирана историческа финансова информация не е отказвана за одит от определените по закон одитори и съдържа мнения в одиторските доклади, описани в т. 4.4. *Одиторски доклади* от настоящия Проспект.

От края на последния отчетен финансов период (31.12.2014г.), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице значителна промяна във финансовата или търговската

позиция на Емитента.

Таблица №1 Избрани финансови данни за Емитента

в хил. лева	2012	2013*	2014
Активи	3	1	15
Собствен капитал	(1)	(31)	(12)
Пасиви	4	32	27
Приходи	-	2	77
Оперативни разходи	(7)	(6)	(54)
Печалба преди лихви и данъци върху печалбата	(7)	(4)	23
Нетна печалба след данъци	(7)	(4)	19
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(4)	(3)	(25)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	1	27
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(4)	(2)	2

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

* Установени са счетоводни грешки, касаещи предходен отчетен период към 31.12.2013г., коригирани през 2014г., както следва:

1. През 2014г. Дружеството е установило допуснати счетоводни грешки за предходния отчетен период, към 31.12.2013г., касаещи отчета за финансовото състояние и по-конкретно пера „Търговски и други вземания“ и „Други резерви“. През 2014г. е установено, че отчетените към 31.12.2013г. 53 хил.лв. вземания от съдружниците за предоставяне на вноски под формата на други резерви, отразени в активите като търговски и други вземания и в пасивите като резерви, се дължат на счетоводна грешка. Грешката е коригирана и сравнителната информация към 31.12.2013г. е преизчислена като неплатените резерви, направени от собствениците в размер на 53 хил.лв., са премахнати от баланса на Дружеството.

2. През 2014г. Дружеството също е установило допуснати счетоводни грешки за предходния отчетен период, към 31.12.2013г., касаещи Отчета за финансовото състояние и по-конкретно перо „Други резерви“. Установено е, че салдото от 28 хил.лв., отчетени по перо „Други резерви“ след корекцията на 53 хил.лв. от резервите, е отново некоректно осчетоводена. Тази сума представлява краткосрочни задължения на Дружеството към неговите предишни акционери. Счетоводната грешка е коригирана чрез отразяване на 28 хил.лв. като краткосрочни пасиви в перо „Други текущи задължения“.

След корекция на счетоводните грешки от предходния отчетен период към 31.12.2013г., сравнителната информация към 31.12.2013г. по гореописаните статии от Отчета за финансовото състояние към 31.12.2014г. е преизчислена.

Във връзка с установените счетоводни грешки и преизчисления на сравнителната информация към 31.12.2013г. в одитирания годишен финансов отчет за 2014г., са представени декларации по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от регистриран одитор Лидия Гергинова Петкова, съставила одиторския доклад и завершила годишния финансов отчет за 2013г., и от Димитър Иванов Бенев, в качеството си на управител на „ЕсЕфПи Акаунтинг“ ООД, дружеството изготвило годишния финансов отчет на Емитента за 2013г.

В декларациите е направено описание на констатираните счетоводни грешки и тяхната корекция, както и преизчисляването на сравнителната информация към 31.12.2014г. съгласно приложимите стандарти. Разгледано е влиянието на тези грешки върху одитирания годишен финансов отчет за 2013г., включително и как са отстранени същите през 2014г.

Б.8 Подбрана ключова проформа финансова информация, посочена като такава.

Настоящият документ не включва проформа финансова информация.

Б.9 Прогнози за печалбата.

Настоящият документ не включва прогнози или оценки за печалбата.

Б.10 Описание на естеството на всички квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.

2014г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2014г. съдържа мнение от законово определения одитор – специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД, регистриран одитор:

„Мнение: По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти

финансовото състояние на Уелкъм Холдингс АД към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание: Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение № 8 към годишния финансов отчет обстоятелство, че към 31 декември 2014 година нетните активи на Дружеството са отрицателни в размер на 12 хил.лв (към 31 декември 2013 година – отрицателна величина 31 хил.лв). С писмо от 18 март 2015 година мажоритарният акционер е потвърдил пред нас позицията си, че планира осъществяването на мерки за стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството и преодоляване на декапитализацията, както и че при необходимост ще продължи да оказва финансова подкрепа на Дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано по този въпрос.“

2013г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2013г. съдържа мнение от законово определения одитор – **Лидия Петкова**, регистриран одитор:

„Мнение: По мое мнение, финансовите отчети дават ярна и честна представа за финансовото състояние на „Уелкъм Холдингс“ АД към 31.12.2013г., както и за резултатите от дейността и паричните потоци за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане и Международните счетоводни стандарти.

Без да квалифицирам моето мнение обръщам внимание, че Дружеството е акумулирало натрупани загуби към 31.12.2013г. в размер на 81 хил. лева. Към 31.12.2013г. дружеството все още не е стартирало същинска дейност и не генерира приходи. Бъдещото развитие на дружеството зависи от икономическите условия и достъпа до финансов ресурс.“

2012г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2012г. съдържа мнение от законово определения одитор – **„Алфа Одит Сървисиз“ ООД**, Специализирано одиторско предприятие:

„Мнение: В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството „Уелкъм Холдингс“ АД към 31.12.2012г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Без да квалифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че към 31.12.2012г. дружеството е акумулирало загуби в размер на 78 хил.лв. като собственият капитал е намалял до отрицателна величина – минус 1 хил.лв. Към 31.12.2012г. дружеството все още не е стартирало същинска дейност и не генерира приходи от оперативна дейност. Бъдещото развитие на дружеството зависи от икономическите условия и достъпа до финансов ресурс.“

Б.11 Декларация за оборотния капитал.

Емитентът декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, тъй като Дружеството е декапитализирано с отрицателен собствен капитал в размер на 12 хил.лв. В такъв случай при успешно приключване на подписката варианти, 62 хил.лв. от постъпленията ще се използват за рекапитализиране на Дружеството.

РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА

В.1 Описание на вида и класа ценни книжа.

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от техния Емитент „Уелкъм Холдингс“ АД деривативни финансови инструменти – **варанти**.

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок.

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Уелкъм Холдингс“ АД под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Уелкъм Холдингс“ АД, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и

съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са **безналични, свободнопрехвърлими и поименни**.

Общият размер на предлаганата емисия е **до 1,375,000,000 броя варанти**.

Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД.

В.2 Валута на емисията ценни книжа.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варианти е в български лева.

В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция или информация, че акциите нямат номинална стойност.

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталът на Емитента е в размер на 50,000 лв., разпределени в 50,000 броя акции, с номинална стойност един лев, всяка акция.

Емитираните до настоящия момент от Дружеството акции са изплатени с парични средства.

Дружеството не е издавало акции, които да не представляват капитал.

В.4 Описание на правата, свързани с ценните книжа.

Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.
- Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

В случай, че притежателят на варанта упражни правото си да го превърне в акция до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „Уелкъм Холдингс“ АД. Ако титулярът на варанта е бил акционер в „Уелкъм Холдингс“ АД преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава вариантът, носи на притежателя си две основни групи права - **имуществени и неимуществени**:

Имуществени права на акционера:

- Право на дивидент.
- Право на ликвидационен дял.

Неимуществени права на акционера:

- **Управителни права** – а. Право на глас; б. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.
- **Контролни права**
- **Защитни права** – а. право на обжалване на решенията на органите на Дружеството; б. правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ; в. права на миноритарните акционери (права на акционерите, с най-малко 5% от капитала на Дружеството).
- **Допълнителни права на акционера** – а. право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции преди увеличението; б. право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

В.5 Ограничения върху прехвърлимостта.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите (когато такива бъдат издадени) могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38), Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) и Правилника на „Централен депозитар“ АД“ (ЦД).

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето

<p>се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP - „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента по емисията варианти. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД, максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД достоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.</p>
<p>В.6 Информация за това дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търгуване на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.</p>
<p>В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варианти бъде регистрирана в Централен депозитар и бъде вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от „БФБ-София“ АД.</p>
<p>В.7 Описание на политиката по отношение на дивидентите.</p>
<p>Общото събрание на акционерите на Емитента не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството.</p> <p>През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът не е разпределял дивиденди в полза на акционерите.</p>
<p>В.8 Субординираност, ограничения на тези права</p>
<p>Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляра си същите права, като правата по вариантите.</p> <p>Уставът на Емитента, решението на Общото събрание на акционерите на Емитента за издаването на вариантите и настоящият документ не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.</p> <p>Не е предвидена възможност за ограничаване на правата, които предоставят предлаганите варианти.</p>
<p>В.11 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</p>
<p>Емитентът се задължава след приключване на публичното предлагане да предприеме стъпки да регистрира емисията варианти за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.</p>
<p>В.15 Описание на това как стойността на инвестицията се влияе от стойността на базисния инструмент (или инструменти), ако ценните книжа не са с номинал най-малко 100,000 EUR</p>
<p>Вариантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на 0.001 лв. (една десета от стотинката) и всички варианти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента по определена към момента на записване на вариантите стойност на упражняване в размер на 5.00 лв. (пет лева).</p> <p>Определената към момента на записване на вариантите емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варианта.</p> <p>Вътрешноприсъщата стойност на варианта изразява очакването на инвеститора за растеж на цената на базовия актив над цената на упражняване на варианта. Съотношението между стойността на варианта (емисионната стойност, по която вариантът е записан), цената на упражняване на варианта и цената на базовия актив дават възможност за реализиране на печалба в полза на инвеститора във варианти.</p> <p>При упражняване на варианта печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варианта и заплатената при записването на варианта емисионна стойност.</p> <p>В зависимост от съотношението между цената на варианта и цената за упражняване на правото, вариантът може да бъде:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Варант в пари (in the money) - когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото. ■ Варант на пари (at the money) - когато цената на базовия актив е еднаква с цената за упражняване

на правото.

- **Варант извън пари (out of the money)** – когато текущата цена на базовия актив е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Базовият актив на варантите по настоящата емисия са акции от предстоящо увеличение на капитала на Емитента, което ще бъде извършено при наличие на описаните в този Проспект предпоставки. Предвид изложеното, към момента на вземане на решението за упражняване на правата по варантите базовият актив няма пазарна цена.

Цената на базовия актив ще се формира след допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар. За да може преди този момент да се прогнозира цената на базовия актив, се взема предвид пазарната цена на вече емитираните от Дружеството акции от същия клас, като се отчете процентът на разводняване на стойността на акциите при емитиране на базовия актив.

В.16 Изтичането или падежът на дериватните ценни книжа — датата на тяхното упражняване или окончателната справочна дата

Правото, което дават варантите от настоящата емисия, за записване на акции от увеличението на капитала на Емитента, може да се упражни **в срок до 6 (шест) години**. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на шестата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) – на първия следващ присъствен (работен) ден.

В.17 Описание на процедурата за сетълмента на дериватните ценни книжа

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти, най-късно до изтичане на срока за записване на варантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД.

В случай, че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар“ АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритис“ АД и заявява за оповестяване в търговския регистър и публикува във в-к Капитал Дейли и в-к Новинар покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.

В.18 Описание на осъществяване на възвръщаемостта от дериватни ценни книжа

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвръщаемост:

а. Възвръщаемост от търговия с варианти - варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената им ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвръщаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутна печалба/загуба, реализирана при продажбата на варантите.

б. Възвръщаемост от упражняване на варантите - в зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варианти може да реши да ги упражни или не, като запише срещу **всеки един притежаван варант** по една акция от новата емисия акции, заплащайки емисионна цена от **5.00 лв. за акция**. При упражняване на варантите, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варантите и заплатената при записването на варантите емисионна стойност.

Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е „в парите“.

Максималната печалба и съответно възвръщаемост на теория е неограничена, поради факта че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е „извън парите”, врантът няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби единствено стойността, заплатена за закупуването му.

В.19 Цената на упражняване или окончателната справочна цена на базисния инструмент

Параметрите на емисията варанти, в т.ч. **емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 5.00 лв.**, са определени с решение на Общото събрание на акционерите на Емитента от 16.03.2015г.

В.20 Описание на вида базисен инструмент и къде се намира информацията за него

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, с емисионна стойност 5.00 лв. за акция. Всеки един вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия.

Общият размер на бъдещата емисия акции е **до 1,375,000,000 броя акции**. Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции. Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на Емитента може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса – София” АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Алтернативен пазар, ISIN кодът на емисията е BG1100074084.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варанти следва да се отчита процентът на разводняване на цената на акциите във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

РАЗДЕЛ Г – РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането във варанти на Дружеството е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената информация за основните специфични рискове, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Г.1 и Г.2 Ключовата информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл.

<ul style="list-style-type: none"> ■ Рискове, свързани с осъществяването на инвестиционните проекти на Емитента ■ Рискове от неосъществяване на дейност, включително и в резултат на невъзможност да се осигури финансиране ■ Рискове от влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи от инвестициите на Дружеството ■ Промени в управленска политика на Дружеството ■ Зависимост от ключов персонал и риск от нелоялно поведение на служителите ■ Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Валутен риск ■ Ценови риск ■ Ликвиден риск ■ Кредитен риск ■ Форсмажорни събития ■ Риск от съдебни дела, поради грешки, неизпълнение на договори и инциденти ■ Потенциален екологичен риск ■ Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните ■ Регулаторен риск ■ Риск от счетоводни грешки, които имат съществено отражение на финансовите отчети
---	---

Г.3 Ключовата информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.

<ul style="list-style-type: none"> ■ Общи рискове ■ Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента ■ Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вариантите 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ограничения по отношение на упражняването на вариантите ■ Времеви риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив
---	--

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа ■ Мултиплициране на загубите ■ Ликвиден риск. Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите | <ul style="list-style-type: none"> ■ Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента ■ Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите |
|---|---|

РАЗДЕЛ Д – ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

Таблица №2 Постъпления от емисия варианти

Постъпления от емисия варианти	Минимален размер (лв.)	Максимален размер (лв.)
Съществуващи акции	50,000	50,000
Брой права (бр.)	50,000	50,000
Брой издавани варианти (бр.)	937,500,000	1,375,000,000
Емисионна цена за 1 вариант (лв)	0.001	0.001
Брутни приходи на емисията варианти (лв)	937,500.00	1,375,000.00
Приблизителни постъпления от емисията варианти (лв)	879,057.90	1,316,120.40
Приблизителни постъпления на вариант (лв)	0.001	0.001

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия варианти (след приспадане на разходите по емисията, представени в таблицата долу), при условие че бъдат записани всички 1,375,000,000 варианти по емисионна цена от 0.001 лв. за вариант възлизат на **1,316,120.40 лв.**

Таблица №3 Разходи на Емитента по емисия варианти

Приблизителни разходи*	Минимален размер (лв.)	Максимален размер (лв.)
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	1,637.50	2,075.00
Такси към Централен Депозитар АД **	15,188.00	15,188.00
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане	900.00	900.00
Допускане за търговия на БФБ	600.00	600.00
Възнаграждение за изготвяне на Проспект за предлагане на варианти	37,160.77	37,160.77
Възнаграждение на одитори	1,000.00	1,000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	1,955.83	1,955.83
Приблизителни общи разходи:	58,442.10	58,879.60
Приблизителни общи разходи на вариант:	0.00	0.00

* Посочените разходи са индикативни.

** Посочените разходи са изчислени на база максимална такса от 5,000 лв. за регистрация на емисия варианти, максимална такса от 10,000 лв. за регистрация на емисия права, такси за присвояване на ISIN код за емисия права и емисия акции, такси за издаване на удостоверения за упражнени/неупражнени права и за постъпили суми от продажба на права.

Д.2А Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер.

Настоящата емисия се издава и предлага публично за записване въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД, проведено на 16.03.2015г., въз основа на чл. 223, ал. 3 от Търговския закон, във връзка с чл. 221 от ТЗ и чл. 16 от Устава на Емитента.

Ръководството на Дружеството планира да използва приходите за оборотни средства, с които да посрещне текущите си оперативни и административни нужди, с оглед на фокуса върху основната цел на ръководството – реализиране и управление на бъдещи инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и туризма.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия варианти (след приспадане на разходите по емисията, представени в таблицата долу), при условие че бъдат записани всички 1,375,000,000 варианти по емисионна цена от 0.001 лв. за вариант възлизат на **1,316,120.40 лв.**

Д.2Б Основания за предлагането и предназначение на постъпленията, когато те не са за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове

Настоящата Емисия се издава въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД, проведено на 16.03.2015г., въз основа на чл. 223, ал. 3, изр. 1 от Търговския закон, във връзка с чл. 221 от ТЗ и чл. 16 от Устава на Дружеството.

Постъпленията, набрани от емитирането на ценни книжа, не са предназначени за осигуряване на печалба и/или хеджиране на определени рискове. Постъпленията от настоящата емисия ще бъдат използвани като оборотни средства в дейността на Дружеството.

Д.3 Описание на условията на предлагането.

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой варианти във връзка с прието решение за издаване на варианти.

В настоящото предлагане срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу **всяко 1 право**, акционерите или третите лица, придобили права, **имат право да запишат 27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин) броя варианти** от настоящата емисия **на емисионна стойност 0.001 лв.** Всяко лице, притежател на права, може да запише **най-малко 27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин) броя варианти** от настоящата емисия, и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по **27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин)**. При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варианти.

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, Емитентът публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на вариантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК Емитентът ще оповести съобщението в Търговския регистър, ще го публикува в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, на интернет страницата на Емитента и на ИП „Д.И.С.Л Секюритийс“ АД, **най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката.** Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и публикуването на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и публикуването на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л Секюритис“ АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса – София“ АД, основен пазар, сегмент за права. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник ИП „Д.И.С.Л Секюритис“ АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на Емитента, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса – София“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса – София“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен

аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата. Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Място за записване на вариантите:

Инвестиционен посредник	"Д.И.С.Л. Секюритийс" АД
Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1
Телефон	+359 2 846 55 91; +359 2 944 02 17
Факс	+359 2 944 60 14
Електронен адрес	y.georgiev@disl-securities.com
Електронна страница	www.disl-securities.com
Брокер, отдел "Капиталови пазари"	Ясен Борисов Георгиев

Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от Емитента до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, Емитентът незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Записването на варианти се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варианти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице.

Към писмената заявка се прилагат: а. удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи; б. документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност; в. копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител, респ. пълномощника на юридическото лице; г. нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от

който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност. Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 18.00 часа.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД за постъпилата заявка. В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия, информация, ЦД блокира съответния брой права по клиентската подсметка на притежателя им.

Д.4 Описание на всякакъв съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно да е налице участие или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

Д.5 Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения: участващи страни, информация за периода на блокаж.

Всички варианти се предлагат за записване от името и за сметка на Емитента. За записване се предлага цялата емисия новоемитирани варианти – **1,375,000,000 броя**. Не са налице блокиращи споразумения.

Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.

Съгласно т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варианти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от вариантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варианти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варианти в акции от капитала на „Уелкъм Холдинг“ АД, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 31.12.2014г. са: номиналната стойност на 1 (една) акция е 1.00 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варианти, е **-0.24 лв.**, общият брой обикновени акции е 50,000.

Предложената емисия варианти е **1,375,000,000 броя** с емисионна стойност от **0.001 лв.** за вариант, като нетни постъпления от емисията от съответно **879,057.90 лв.** при минимално записване и **1,316,120.40 лв.** при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта **58,442.10 лв.** и **58,879.60 лв.**

Конверсионното съотношение вариант / акция, по което могат да се упражнят вариантите от настоящата емисия в обикновени акции, е **1:1**, което в случай че всички варианти бъдат записани и упражнени, ще доведе до емитиране на **937,500,000** нови обикновени акции при минимален размер и **1,375,000,000** при максимален размер. **Цената на упражняване на 1 (една) нова обикновена акция е 5.00 лв.**

Съгласно т. 8 от ДР на Наредба №2, при упражнение на вариантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено **анти-разводняване на капитала** на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции са с емисионна цена (5.00 лв.), която е по-висока от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване (5.00 лв.), така и при максималния размер на записване (5.00 лв.).

Таблица №4 Разводняващ ефект от издаване на емисия варианти

Разводняващ ефект	Минимален размер	Максимален размер
Балансова стойност		
Нетни постъпления по емисията ('000 лв.)	879.06 лв	1,316.12 лв
Общ брой акции ('000)	50	50
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Балансова стойност ('000 лв.), преди издаване на вариантите	-12.00 лв	-12.00 лв
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на вариантите	-0.24 лв	-0.24 лв
Балансова стойност ('000 лв.), след издаване на вариантите	-12.00 лв	-12.00 лв
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на вариантите	-0.24 лв	-0.24 лв
Ефект от потенциално конвертиране на емисията варианти		
Общ брой варианти ('000)	937,500	1,375,000
Емисионна стойност на 1 вариант (лв.)	0.001 лв	0.001 лв
Обща стойност на емисията ('000 лв.)	937.50 лв	1,375.00 лв
Съотношение на упражняване (нови акции / вариант)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции ('000)	937,500	1,375,000
Номинална стойност на 1 нова обикновена акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция (лв.)	5.00 лв	5.00 лв
Увеличение на капитала ('000)	4,687,500.00 лв	6,875,000.00 лв
След увеличението на капитала (в следствие на упражняване на вариантите)		
Нов общ брой акции ('000)	937,550	1,375,050
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Собствен капитал на дружеството след увеличението ('000)	4,687,488.00 лв	6,874,988.00 лв
Балансова стойност на 1 акция след увеличението (лв.)	5.00 лв	5.00 лв
Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	2183.22%	2183.25%

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

Изчисленията в таблицата по-горе, относно анти-разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варианти се упражнят в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

От горната таблица се вижда, че съгласно т. 8 от ДР на Наредба № 2 при пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при така посочената цена на упражняване от 5.00 лв. за 1 нова обикновена акция, при минимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с **2,183.22%**, а при максимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с **2,183.25%**.

Таблица №5 Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варианти

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варианти	Минимален размер	Максимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията ('000)	50	50
Брой записани варианти ('000)	937,500	1,375,000
Съотношение на упражняване (нови акции / вариант)	1.00x	1.00x
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на вариантите ('000)	937,500	1,375,000
Брой обикновени акции след упражняване на вариантите ('000)	937,550	1,375,050
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	-99.99%	-100.00%

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

В следствие на издаване на настоящата емисия варианти е възможно да бъде разводнен дялът на съществуващите акционери. В случай, че настоящите държатели на акционерен капитал не участват в подписката за настоящото предлагане, а вариантите бъдат записани от други лица, които ги упражняват в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери в размер на **до 99.99%** при минимален и при максимален размер на записване.

Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се записват вариантите;
- дължими такси към „Централен депозитар“ АД;
- дължими такси към „БФБ-София“ АД;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането във варанти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варанти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

2.1. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И СЕКТОРА, В КОЙТО ОПЕРИРА

2.1.1. Рискове, свързани с осъществяването на инвестиционните проекти на Емитента

Реализацията и управлението на мащабни инвестиционни проекти традиционно са асоциирани с много рискове, като най-значимите от тях са:

- Рискове, свързани с намирането на подходящ стратегически или финансов инвеститор и осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството и неговите акционери.
- Рискове, свързани с адекватното и надлежно прилагане на опита на мажоритарния акционер в Азия за организиране и изпълнение на инвестиционните намерения и успешното прилагане на този опит на местния пазар.
- Рискове, свързани с намиране на подходящи готови инвестиционни проекти и/или терени за строителство и изграждане на ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и развлекателни имоти и издаване на съответните разрешителни за строителство, изграждане и експлоатация на съответните съоръжения.
- Рискове, свързани с постоянно повишаващи се цени на енергийните ресурси, в частност електроенергия и горива, в т.ч. риск от зависимост от един доставчик на електроенергия в определен регион на извършване на дейност.
- Рискове, свързани с поява на конкурентни мащабни интегрирани проекти в сферата на туризма и развлекателната индустрия.

2.1.2. Рискове от неосъществяване на дейност, включително и в резултат на невъзможност да се осигури финансиране

Съществува риск Дружеството да не е в състояние да започне извършване на стопанска дейност, а именно осъществяване на инвестиционните си намерения за планиране, изграждане, придобиване и управление на мащабни инвестиционни проекти с развлекателно, жилищно, офисно, търговско, спортно и смесено предназначение. Реализацията на подобни мащабни проекти е свързана с намирането на стратегически или финансови инвеститори, които да осигурят необходимото финансиране. Съществува риск инвестиционните планове на Дружеството да не се осъществят поради невъзможност да се осигури финансиране от ключови инвеститори.

2.1.3. Рискове от влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи от инвестициите на Дружеството

Основната дейност на Дружеството е свързана с изграждане и управление на големи инвестиционни проекти със смесено предназначение, които са изключително капиталовоинтезивни, т.е. нуждаят се от големи капиталови инвестиции, за да се реализират и да започнат да генерират приходи. Тъй като времеви период от започване на инвестиционен проект от такъв мащаб до завършването, пускането в експлоатация и реализирането на приходи от дейността може да бъде в рамките на няколко години. Съществува рискът финансовото състояние на Дружеството да се влоши в следствие на липсата на приходи от основна дейност преди пускането в експлоатация на проектите си.

2.1.4. Промени в управленската политика на Дружеството

Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена във фирмата, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

2.1.5. Зависимост от ключов персонал и риск от нелоялно поведение на служителите

Дейността на Емитента е специфична и изисква знания и умения на служителите, за придобиването на които е необходимо конкретно обучение. Рискът, свързан със зависимостта от служителите, произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с Дружеството. В такъв случай, компанията ще се нуждае от време за тяхното заместване и това може да доведе до евентуално забавяне в процесите по планиране, подготовка и реализация на инвестиционните намерения на Дружеството.

2.1.6. Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на целевите пазари. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента. Присъщата за сектора трудна прогнозируемост и динамика, включително немалката вероятност от поява на непредвидени обстоятелства, могат да влошат значително стойностите на прогнозираните финансови и други показатели като приходи, печалба, пазарен дял и др.

2.1.7. Валутен риск

Оперативната дейност на Дружеството не създава предпоставки за валутен риск поради това, че дейността се осъществява на местния пазар и поради факта, че валутата на България има фиксиран обменен курс към еврото, вследствие на въведения Валутен борд в България през 1997г.

2.1.8. Ценови риск

Дружеството е изложено на специфичен ценови риск, свързан с цената на стоките, основните материали и съответните компоненти за предлаганите продукти и услуги. Минимизирането на ценовия риск от негативни промени в цените на материалите и услугите, обект на търговските операции се постига чрез периодичен анализ и преразглеждане на договорните отношения с цел актуализиране на цените спрямо пазарните промени.

2.1.9. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в това Дружеството да не изпадне в ситуация и/или състояние, в което да не може да посрещне безусловно всички свои задължения, в рамките на техния падеж.

2.1.10. Кредитен риск

Кредитен риск е основно рискът, при който потенциалните клиенти и/или търговски контрагенти на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

2.1.11. Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да окажат значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството и осъществяването на инвестиционните му проекти. Тези форсмажорни събития могат да имат не само краткосрочни, но и дългосрочни ефекти върху бъдещото развитие на проектите на Дружеството.

2.1.12. Риск от съдебни дела поради грешки, неизпълнение на договори и инциденти

Бизнесът на Емитента до голяма степен зависи от професионална преценка и изпълнение на зададени технически параметри при осъществяване на строителните и монтажните работи по инвестиционните проекти, както и от предоставянето на услуги по безопасен за клиентите начин. Грешки и пропуски могат да доведат до забавяния и неизпълнение на договори, съответно и до дела за нанесени щети по договори. Нещастни случаи или инциденти могат да доведат до наранявания на персонала и/или бъдещи клиенти, съответно до спиране или прекратяване на работа, както и до съдебни дела.

2.1.13. Потенциален екологичен риск

Този риск е свързан със замърсяване на околната среда. Екологичното законодателство на Република България изисква от дружествата да предприемат редица мерки относно предотвратяване, контрол и намаляване на различните видове замърсяване на околната среда. Дружеството е длъжно да спазва стриктно всички задължения и ограничения по закон, свързани с опазване на околната среда, включително по планиране, мониторинг и отчетност, привеждане и поддържане на съоръженията в съответствие с изискуемите стандарти и норми.

Независимо от предприетите действия, ако Дружеството бъде признато за отговорно за причиняване на екологични щети, то ще следва да заплати обезщетения и глоби, което може съществено да засегне финансовото му състояние и оперативни резултати, както и да увреди способността му да бъде конкурент за бъдещи инвестиционни проекти.

2.1.14. Риск от сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните

Дружеството е извършвало сделки със свързани лица, посочени в *т. 5 Значителни договори*, от настоящия Проспект. Извън тези сделки, Дружеството не е извършвало други сделки със свързани лица.

Въпреки, че към датата на Проспекта не се планират подобни сделки, в бъдеще е възможно да се сключват и други такива сделки, както и е възможно по различни причини да бъдат сключени

сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Дружеството и неговите кредитори, включително притежателите на ценни книжа на Емитента.

2.1.15. Регулаторен риск

Бизнесът на Емитента е свързан с цялостната регулаторна рамка на сектора, в който оперира. Една бъдеща промяна на лицензионни режими, условия за безопасност, екологични изисквания и други, по отношение на бизнеса на Емитента, могат да доведат до временни затруднения, намаляване на броя на туристите в страната и намалена конкурентноспособност на Дружеството и съответно да повлияят негативно върху неговото оперативно и финансово представяне.

2.1.16. Риск от счетоводни грешки, които имат съществено отражение на финансовите отчети

Съществуват рискове от допускане на счетоводни грешки, които биха могли да имат съществено отражение върху финансовите отчети на Емитента. Възможно е идентифицирането и корекцията на счетоводни грешки във финансовите отчети на Дружеството да доведе до допълнителни разходи на компанията за корекции, последващ одит и евентуални данъчни ефекти от отстраняването на констатирани счетоводни грешки в минали отчетни периоди.

2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

2.2.1. Общи рискове

Закупувайки варианти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на вариантите като деривативен финансов инструмент и, че те са подходящи за неговите инвестиционни цели.

Настоящият Проспект не може да изложи всички рискове и важни страни на вариантите. Никой не трябва да инвестира във финансови инструменти от този тип, ако не разбира същността на съответната транзакция и риска за потенциална загуба, и трябва да обмисли внимателно доколко вариантите са подходящи инструмент за него.

Пазарът за настоящата емисия варианти може да е ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде.

Емитентът не е дал и не дава на потенциалните инвеститори (нито директно, нито косвено) каквато и да е гаранция по отношение на бъдещото представяне на вариантите и няма задължение, нито е поел или ще поема в бъдеще отговорност, да подsigурява ликвидност на вариантите или да ги изкупува обратно.

Рисковете за вариантите могат да включват, освен всичко друго:

- внезапни и големи спадове в цената.
- промени в цената или пазарната капитализация на базовия актив или промени в Емитента.
- цената на вариантите и тяхната възвръщаемост могат както да се повишават, така и да намаляват.
- цялостна или частична загуба на инвестицията във вариантите.

Варантите са финансови инструменти, които се влияят от отклоненията в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Този риск е свързан със същността на този тип финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, и ако не бъдат упражнени, намалява с времето и при настъпване на падежа вариантите губят своята стойност напълно.

Съществува вероятност инвеститорите да загубят стойността на цялата си инвестиция или на част от нея.

При равни други условия, колкото повече варантът е извън парите и колкото по-малко време остава до падеж, толкова по-голям е рискът за инвеститорите да загубят част или цялата си инвестиция. Този риск означава, че за да реализира възвръщаемост, инвеститорът във варианти трябва да предвиди правилно посоката, времето и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варианти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базовия актив не се придвижи в посоката, която първоначално са очаквали.

2.2.2. Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор.

За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект.

В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на Съвета на директорите на Емитента, съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК.

2.2.3. Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вариантите

Времева стойност на вариантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Вариантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди вариантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- пазарната цена на вариантите.
- стойността и волатилността / стандартното отклонение на историческите цени / на базовия актив.
- времето, което остава до падежа на емисията.
- ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив.
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вариантите.

2.2.4. Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа

Успехът на една инвестиция във варианти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив се намали, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

2.2.5. Мултиплициране на загубите

При всяка инвестиция има пазарен риск. Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варианти, може да доведе от друга страна и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. Така че теоретично, ако цената на базовия актив (акция) се понижи, загубите за инвеститорите във варианти в относително отношение ще бъдат по-големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

2.2.6. Ликвиден риск. Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варианти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варианти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варианти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват вариантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с вариантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на „БФБ-София“ АД изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на вариантите и ликвидността на вариантите може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на вариантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят вариантите.

2.2.7. Ограничения по отношение на упражняването на вариантите

Вариантите не могат да бъдат упражнявани по всяко време до изтичане на падежа.

СД взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на вариантите по желание на притежателите на варианти.

2.2.8. Времени риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив

Между вземането на решение за упражняване на варианта и възможността инвеститорът да може да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на вариантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Има опасност този период да бъде значителен, като това може междуременно да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варианта.

2.2.9. Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, „Българска фондова борса – София“ АД, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, Заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10% или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решенията на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 2 от Законът за пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗСПЗФИ) за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от част III – Правила за допускане до търговия на Правилника на „Българска фондова борса – София“ АД по молба на Емитента или на упълномощен от него инвестиционен посредник Съветът на директорите на БФБ може да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати до търговия. Прекратяването на регистрацията на емисията води до незабавно прекратяване на търговията с нея.

2.2.10. Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденди на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.:

- **Разпределяне на дивиденди** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варианта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ / антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варианта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова

позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

2.3. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Системните рискове са: политически риск, макроикономически риск, кредитен риск на държавата, инфлационен риск, валутен риск, лихвен риск, данъчен риск и нормативен риск.

2.3.1. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в посоките на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск увеличава вероятността за неблагоприятни и резки промени във водената от правителството дългосрочна политика, в чийто резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес средата и инвестиционния климат.

Политическата обстановка в страната продължително време беше нестабилна и трудно предвидима след оставката на две поредни правителства в рамките на 18 месеца. След резултатите от последните парламентарни избори на 5 октомври 2014г., формирането на ново правителство със сравнително стабилно мнозинство е факт от 6 ноември 2014г. Временното успокояване на политическата обстановка изпраща позитивен сигнал към инвеститорите след повече от година и половина политическа и институционална нестабилност. Приоритет на новото правителство трябва да бъде осигуряването на финансова стабилност на държавата чрез разумно управление на публичните финанси и държавния дълг. То трябва да се справи с последствията от банковата криза през лятото на 2014г. и да започне структурни реформи в ключови сектори.

Мерките са необходими за изпращане на позитивни сигнали към инвестиционната общност, която се нуждае от дългосрочен правителствен ангажимент към стабилна и предвидима политическа и икономическа обстановка. Такава среда е необходима за осъществяване на дейността на Емитента, тъй като изпълнението на инвестиционните планове е до голяма степен зависимо от привличане на финансиране от стратегически или финансови инвеститори. Поради мащаба на планираните инвестиции, по-ниският политически риск ще резултира в по-широк кръг от потенциални инвеститори в мащабни проекти на територията на Р. България.

2.3.2. Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. В следващата таблица са представени статистически данни и прогнози на основни макроикономически показатели до 2016г.

Таблица №6 Основни макроикономически показатели и прогнози за периода 2009-2016г.

Макро индикатор	2009	2010	2011	2012	2013	2014П	2015П	2016П
БВП ръст (%)	(5.5)	0.4	1.8	0.8	0.9	1.7	1.0	1.3
Инфлация (%)	2.5	2.4	3.4	2.4	0.9	(1.4)	0.9	1.1
Безработица (%)	6.8	10.3	11.3	12.3	12.9	11.4	11.4	11.3
Бюджетен баланс (%)	(3.9)	(4.0)	(2.0)	(1.1)	(1.5)	(2.8)	(2.9)	(2.5)
EUR:BGN валутен курс	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
Основен лихвен процент (%)	2.4%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%

Източник: НСИ, БНБ, Евростат, МФ

2.3.3. Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

Кредитните агенции дават стабилни оценки на страната ни благодарение на стабилната фискална политика. Кредитните рейтинги на България зависят и от управлението на външния дълг, за което Министерството на финансите е насочило политиката си в следните области:

- Контролиране размера, динамиката и обслужването на всички финансови задължения, поети от името и за сметка на държавата, представляващи задължение за държавата и обхващащи вътрешния и външния държавен дълг.
- Разработване и прилагане на политиката по управление на държавния дълг, чиято фундаментална същност цели осигуряване на безпрепятствено финансиране на бюджета и рефинансиране на дълга при възможно най-ниска цена в средно- и дългосрочен аспект и при оптимална степен на риск.
- Разработване и прилагане на емисионната политика, извършване на контрол върху сделките с ДЦК, издаването на разрешения за инвестиционно посредничество с ДЦК, както и провеждането на действия, насочени към развитието на ефективен, прозрачен и ликвиден местен пазар на държавен дълг.
- Наблюдение обслужването на всички финансови задължения, за които е издадена гаранция от името и за сметка на държавата, както и обезпечаване на официалната информация за консолидирания държавен дълг, включващ държавния дълг, дълга на общините и на социално-осигурителните фондове.
- Обезпечаване на необходимите предпоставки за ефективно функциониране на вътрешния дългов пазар, както и подпомагане институционалното развитие на финансовите пазари в страната като цяло, предвид предизвикателствата и изключителната приоритетност на тази област, предопределени от необходимостта за плавно интегриране на местния към европейския капиталов пазар.
- Идентифициране и наблюдение на възможните рискове, които могат да възникнат при изпълнението на набелязаните стратегически цели.
- Предприемане на адекватни и навременни действия за минимизиране и/или избягване влиянието на идентифицираните рискове, както и на потенциалните им негативни ефекти.
- Предприемане на адекватни и навременни действия за минимизиране и/или избягване влиянието на идентифицираните рискове, както и на потенциалните им негативни ефекти.

Таблица №7 Кредитни рейтинги на Република България

Кредитен рейтинг на Република България							
Агенция	Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
		Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива
Fitch	19.12.2014г.	F3	BBB-	Стабилна	-	BBB	Стабилна
Standard & Poor's	12.12.2014г.	B	BB+	Стабилна	B	BB+	Стабилна
		Дългосрочни банкови депозити	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Перспектива	-	Дългосрочни ДЦК	-
Moody's	22.07.2011г.	Baa2	Baa2	Стабилна	-	Baa2	-

Източник: Министерство на финансите, <http://www.minfin.bg/bg/page/69>

2.3.4. Влияние на световната икономика

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва бавното възстановяване на световната икономика и в частност европейската икономика, която е основен пазар за България. На местно икономическо ниво това се отразява на чуждестранните инвестиции в България, на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари, по-малък брой туристи и други фактори. Имайки предвид фискалните и икономическите проблеми на руската и украинската икономика, през 2015г. се очаква сериозен спад на туристите от тези две държави, които са съответно на първо и шесто място по пристигащи в България. Този отлив, съчетан с все по-нарастващата конкуренция от Гърция и Турция, поставя на сериозно изпитание туризма в страната. Тъй като Емитентът ще оперира в сектор, пряко свързан с туристическия поток в страната, рискът от отлив на туристи остава значим поради различни проблеми в световната икономика, влияещи на международните туристически потоци.

2.3.5. Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

През 2014г. инфлацията в страната се очаква да е отрицателна от порядъка на 1.5%, далеч по-ниска от двупроцентовия лимит, поставен от Европейската централна банка. През текущата година поради рязкото намаление на борсовите цени за суров петрол и свитото вътрешно потребление, се отчитат появата на дефлационни процеси, които в краткосрочен план водят до по-голяма покупателна способност на населението и увеличено потребление през второто полугодие на 2014г. От друга страна, в дългосрочен план дефлацията вреди на пазарната конюнктура, в частност на малкия и среден бизнес, който се явява гръб на всяка пазарна икономика и като такъв понася най-тежко дефлационните влияния.

2.3.6. Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна политическа и институционална подкрепа за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Европейския валутен съюз.

2.3.7. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

2.3.8. Данъчен риск

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, но до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и

местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите няколко години, поради хроничните и нарастващи дефицити в централния бюджет и бюджета на осигурителния институт.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във варанти може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента.

2.3.9. Нормативен риск

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

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

Съществува нормативен риск от по-засилени регулации в областта на туристическите услуги, в частност хотелиерски услуги, както и евентуални промени в лицензионните и разрешителни режими за различни дейности, включително строителство и изграждане, хотелиерство, ресторантьорство, развлекателни и спортни услуги, които законодателни промени могат пряко да засегнат дейността на Емитента.

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Настоящият Проспект е за първично публично предлагане на варианти, емитирани от „Уелкъм Холдингс“ АД със седалище и адрес на управление – гр. София 1407, бул. Джеймс Баучер № 103, ет. 1.

Консултант по настоящото предлагане, въз основа на решение на СД от 18.03.2015г., е:

- **„Мейн Кепитъл“ АД**, ЕИК 202402882 със седалище и адрес на управление – гр. София 1404, район Триадница, ж.к. Гоце Делчев, бл. 22, вх. Б, ет. 2, офис 1.

Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужи публичното предлагане съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 16.03.2015г., е:

- **ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД**, ЕИК 175007052, със седалище и адрес на управление – гр. София 1527, район Оборище, бул. „Княз Александър Дондуков“ № 125, ет. 1, офис 1.

Юридически консултант по настоящето предлагане е:

- **Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“**, БУЛСТАТ 176026301, ф.д. № 813/2010 по описа на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление – гр. София 1000, ул. Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 2, ап. 4.

Настоящият Проспект е структуриран от:

- Николай Скарлатов – Изпълнителен директор, Веселин Захариев – Директор „Инвестиционно банкиране“ и Даниел Тодинов – Анализатор „Инвестиционно банкиране“ в **„Мейн Кепитъл“ АД**;
- Стефан Гугушев, Управляващ партньор в **Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“**

Посочените лица декларират, че са положили всички разумни усилия да установят, че информацията, представена от Дружеството в настоящия Проспект, не е непълна, заблуждаваща или невярна.

Емитент на предлаганите варианти е „Уелкъм Холдингс“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1407, бул. Джеймс Баучер № 103, ет. 1. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от Съвет на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, посочени в т. 3.13. *Управителни органи и висше ръководство* от настоящия Проспект, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Финансовите отчети на Емитента за 2012г. и 2013г. са изготвени от:

- **„ЕсЕфПи Акаунтинг“ ООД**, ЕИК 201232797, с управители Димитър Иванов Бенев и Рени Емилова Пелова.

Финансовите отчети на Емитента за 2014г. са изготвени от:

- **„Гугушев Файнънс Енд Акаунтинг“ ООД**, ЕИК 175436475, с управител Евгени Иванов Найденов. През 2014г. Емитентът е назначил нов счетоводител, а именно „Гугушев Файнънс Енд Акаунтинг“ ООД, ЕИК 175436475, които са изготвили годишния финансов отчет на „Уелкъм Холдингс“ АД за 2014г. Причината за смяна на счетоводителите е предоставени по-благоприятни цени за предоставяните счетоводни услуги.

Лицата по предходните изречения отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента, в качеството си на лица по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводство, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от тях финансови отчети на Емитента.

Лицата, одитирали финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години, посочени по-долу в раздел II, отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Декларации от отговорните за съдържащата се в Проспекта информация лица са предоставени като приложения към документа и са неразделна част от него.

Във връзка с установените счетоводни грешки и преизчисление на сравнителната информация към 31.12.2013г. в одитирания годишен финансов отчет за 2014г., е представена декларация по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от Димитър Иванов Бенев, в качеството си на управител на „ЕсЕфПи Акаунтинг“ ООД, дружеството изготвило годишния финансов отчет на Емитента за 2013г.

В декларацията е направено описание на констатиранияте счетоводни грешки и тяхната корекция, както и преизчислението на сравнителната информация към 31.12.2014г. съгласно приложимите стандарти. Разгледано е влиянието на тези грешки върху одитирания годишен финансов отчет за 2013г., включително и как са отстранени същите през 2014г.

II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишният финансов отчет на Емитента за **2012г.** е одитиран от „**Алфа Одит Сървисиз**“ ООД, ЕИК 201455818, специализирано одиторско предприятие, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с Регистрационен номер № 149, с управители Лъчезар Александров Костов и Десислава Пламенова Върбанова, с адрес – гр. София 1618, ж.к. Славия, бл. 6, вх. Б, ет. 4, ап. 30.

Годишният финансов отчет на Емитента за **2013г.** е одитиран от **Лидия Петкова**, регистриран одитор под № 0560, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, с адрес – гр. София 1680, кв. Бели Брези, бул. Гоце Делчев № 43, бл. 78, вх. А, ет. 5, ап. 18.

Във връзка с установените счетоводни грешки и преизчисляване на сравнителната информация към 31.12.2013г. в одитирания годишен финансов отчет за 2014г., е представена декларация по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от регистриран одитор Лидия Гергинова Петкова, съставила одиторския доклад и завершила годишния финансов отчет за 2013г.

В декларацията е направено описание на констатиранияте счетоводни грешки и тяхната корекция, както и преизчисляването на сравнителната информация към 31.12.2014г. съгласно приложимите стандарти. Разгледано е влиянието на тези грешки върху одитирания годишен финансов отчет за 2013г., включително и как са отстранени същите през 2014г.

Годишният финансов отчет на Емитента за **2014г.** е одитиран от специализирано одиторско предприятие „**АФА**“ ООД, ЕИК 030278596, регистриран одитор под № 015, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, с адрес – гр. София 1504, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38.

Лицата по-горе отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одиторите от тях финансови отчети.

Не са налице съществени обстоятелства, повлияли върху промените в одиторите за периода, за който е представена историческа финансова информация. Причините за смяна на одиторите са във връзка с предоставени по-благоприятни цени за предоставяните услуги.

III. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансови отчети

- Отчет за финансовото състояние
- Отчет за всеобхватния доход
- Отчет за промените в собствения капитал
- Отчет за паричните потоци
- Счетоводни политики и обяснителни бележки

Одитирана и неаудитирана историческа годишна финансова информация

За изготвянето на настоящия Проспект е използвана информация от одитираните годишни финансови отчети на Емитента за последните 3 (три) години – 2012г., 2013г. и 2014г. и Отчетите са публикувани на интернет страницата на Емитента (www.welcomeholdings.bg/) и в информационния бюлетин на *Investor.bg* (www.investor.bg/bulletin).

Междинна и друга финансова информация

За изготвянето на настоящия Проспект не е използвана информация от междинни финансови отчети на Емитента и други източници.

Подробен преглед на финансовото състояние на Дружеството за разглеждания исторически финансов период е представен в *т.4. Финансов преглед* от Проспекта:

- Систематизирана историческа финансова информация за Емитента е представена в табличен вид на **стр. 60, табл. 9** от Проспекта.
- Отчетът за всеобхватния доход се намира на **стр. 62, табл. 10** от Проспекта.
- Отчетът за финансовото състояние се намира на **стр. 62, табл. 11** от Проспекта.
- Отчетът за паричните потоци се намира на **стр. 63, табл. 13** от Проспекта.

3. БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ

3.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

„Уелкъм Холдингс“ АД е акционерно дружество с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование „Уелкъм Холдингс“ АД.

С Решение № 400 - ПД от 29.04.2009г. КФН потвърждава проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Уелкъм Холдингс“ АД, гр. София в размер на 50,000 лева, разпределени в 50,000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърлими акции, с номинална стойност 1 лев всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството. На основание същото решение от 29.04.2009г. КФН вписва посочената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН с цел търговия на регулиран пазар и вписва „Уелкъм Холдингс“ АД като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

Дружеството е учредено през 2008г. с наименование „Уелкъм Холдингс“ АД като от учредяването му до момента не е извършена промяна в наименованието му.

3.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

„Уелкъм Холдингс“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 200478388.

3.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, на 18.11.2008г. като съществуването му не е ограничено със срок.

3.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателството, съгласно което Емитента упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на неговото седалище

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество. „Уелкъм Холдингс“ АД е публично дружество, по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК.

„Уелкъм Холдингс“ АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, който поставя специфични изисквания по отношение на публичните дружества.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Седалище и адрес на управление	гр. София 1407, р-н Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1
Адрес за кореспонденция	гр. София 1407, р-н Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1
Телефон	+359 887 13 00 65
Електронен адрес	office@welcomeholdings.bg
Електронна страница	www.welcomeholdings.bg
Връзка за инвеститори	Благовеста Валентинова Пугьова

3.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

От учредяването на Дружеството през 2008г. до настоящия момент са извършвани промени, засягащи правноиндивидуализиращите белези на Дружеството, както следва:

Преобразуване

От регистрацията на Емитента до настоящия момент не е извършвано успешно преобразуване на Дружеството:

На 28.08.2014г. между „Уелкъм Холдингс“ АД и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501 е подписан Договор за вливане на двете дружества с нотариална заверка на подписите от нотариус Кенет Йеунг Каи Кай, с район на действие Хонконг, специален административен район на Китайска Народна Република. Същият договор за вливане, заедно с Доклад по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, Доклад по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД и Доклад на проверителя по чл. 262м от ТЗ са входирани за одобрение на основание чл. 124, ал. 2 от ЗППЦК от Комисията за Финансов Надзор със заявление с вх. №РГ-05-1488-4 от 29.08.2014г.

На 26.09.2014г. е подписан нов Договор за вливане между Емитента и „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501, с нотариална заверка на подписите от 26.09.2014г. с рег. № 5682, заверен от нотариус Ксения Белазелкова, рег. № 043 на Нотариалната Камара, Новия договор за вливане също е входиран за одобрение от КФН, заедно с Доклад по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, Доклад по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД и Доклад на проверителя по чл. 262м от ТЗ към заявление с вх. № РГ-05-1488-4 от 26.09.2014г.

Към Договора за вливане от 26.09.2014г. е подписан Анекс № 1 от 16.10.2014г. с нотариална заверка на подписите от 16.10.2014г. с рег. № 16489, заверен от Милена Благоева, помощник нотариус по заместване при Валентина Благоева, нотариус с рег. № 302 на Нотариалната Камара. Анексът е представен на КФН с писмо с вх. № РГ-05-1488-4 от 17.10.2014г.

С Решение № 974 - ПД от 11.11.2014г., Комисията за Финансов Надзор отказва да одобри описаните Договор за вливане от 28.08.2014г. и от 26.09.2014г., като КФН отказва да одобри и представените към тях Доклади по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, Докладите по чл. 262и от ТЗ на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД и Докладите на проверителя по чл. 262м от ТЗ.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът е преустановил процедурата за преобразуване чрез вливане с „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501.

Промени в наименованието

От регистрацията на Емитента до датата на изготвяне на настоящия Проспект не е извършвана промяна в наименованието на Дружеството.

Промени, засягащи капитала на Емитента

От регистрацията на Емитента до датата на изготвяне на настоящия Проспект не е извършвана промяна в капитала на Дружеството.

Съществени промени в акционерната структура

Учредители на Дружеството са Василиос Мухтарис (49,999 бр. акции или 99.998% от капитала) и Димитриос Бинтудис (1 акции или 0.002% от капитала)

През 2009г. – 2013г. Василиос Мухтарис намалява участието си в капитала на Дружеството като делът му в капитала става 91.998% (45,999 бр. акции) в резултат на прехвърляне на 4,000 акции (8.000% от капитала), като Теодорос Десиприс придобива 2,450 бр. акции (4.900 % от капитала), Димитриос Бинтудис придобива 951 бр. акции (1.902% от капитала) и Атина Зампа придобива 600 акции (1.200 % от капитала).

През 2014г. собствеността върху мажоритарния пакет акции на Дружеството е сменена неколкократно:

- На 27.02.2014г. Константинос Колокасидис придобива 49,999 бр. акции (99.998% от капитала) на Дружеството.
- На 04.03.2014г. „Юникорн кепитъл“ ЕООД придобива 99.998% (49,999 броя акции) от капитала на Дружеството.
- На 06.03.2014г. акционерният състав на „Уелкъм Холдингс“ АД се променя напълно като 95% (47,500 броя) от акциите в капитала на Дружеството са придобити от Кит Синг Стиван Ло, а останалите 5% (2,500 броя) от акциите в капитала – от Иван Тодоров Иванов.

На 14.03.2014г. двамата акционери сключват и споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на „Уелкъм Холдингс“ АД, чрез съвместно упражняваните от тях права на глас, в резултат на което Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов притежават общо (пряко и непряко в хипотезата на чл. 146, ал. 1, т. 1 ЗППЦК) общо 100% от правата на глас в Общото събрание на „Уелкъм Холдингс“ АД.

На 03.04.2015г. е подписан анекс за прекратяване на сключеното Споразумение от 14.03.2014г. За акционера Кит Синг Стиван Ло възниква задължение за отправяне на търгово предложение по чл. 149 от ЗППЦК, което следва да се отправи в 14 (четирнадесет) дневен срок от подписване на анекса за прекратяване, а именно не по-късно от 17.04.2015г. В случай, че акционерът Кит Синг Стиван Ло не изпълни своето задължение за отправяне на търгово предложени, същият няма да има право на глас в Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Промени в предмета на дейност на Емитента

Емитентът е регистриран през 2008г. с предмет на дейност, както следва: *сделки на придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях; производство, внос, износ и търговия с продукти; сделки на придобиване, управление и разпореждане с дялове/акции от други дружества, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването на съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.*

На 03.07.2014г. е вписан нов предмет на дейност на Дружеството, както следва: *придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.*

Промени в седалището и адреса на управление на Емитента

Емитентът е регистриран през 2008г. със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Средец, ул. „Съборна“ № 2А.

През 2009г. Емитентът променя седалището и адреса на управление, както следва: гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Черни връх“ № 32А, ет. 1.

През 2010г. Емитентът променя седалището и адреса на управление, както следва: гр. София 1407, район Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1.

Промени в управлението

От учредяването на Дружеството до момента е извършена една промяна в управлението на Дружеството, както следва: на 03.07.2014г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, по партидата на Дружеството е вписана промяна в Съвета на директорите, като са назначени трима нови членове на Съвета на директорите, двама от които са нови Изпълнителни директори, приети с решение от заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.06.2014г., като след промяната до датата на изготвяне на настоящия Проспект съставът на Съвета на директорите и на представителите на Дружеството е описан в т. 3.13. *Управителни органи и висше ръководство.*

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не са известни данни за обявяване в несъстоятелност, ликвидация и други съществени обстоятелства, свързани със стопанската дейност на Емитента, освен горепосочените.

3.2. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

3.2.1. Размер на акционерния капитал

Размерът на вписания по партидата на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, капитал е в размер на 50,000 лева, разпределен в 50,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Акциите на Дружеството са от един клас и дават право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на тяхната стойност. Акциите от капитала на Дружеството са свободнопрехвърлими.

Всички 50,000 броя издадени от Емитента акции са изцяло изплатени.

Дружеството не е издавало акции, които да не представляват капитал.

Дружеството не притежава собствени акции. Не са налице акции от капитала на Дружеството, държани от името на Емитента.

Дружеството не е издавало до момента конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, не са налице права или задължения за придобиване на уставен, но неемитиран капитал. Не са налице други начинания за увеличаване на капитала или издаване на ценни книжа от Дружеството извън издаването на емисията варианти, предмет на този Проспект.

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента, няма и лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

3.2.2. История на акционерния капитал

Дружеството е учредено с капитал 50,000 лева, разпределен в 50,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 1 лев, всяка акция.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не са правени увеличения на капитала на Емитента.

3.3. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството не е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Съгласно горесцитираната разпоредба икономическата група се състои от Дружество майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията на чл. 1, ал. 1, буква „а” от Директива

83/349/ЕИО, дъщерно дружество е дружество, в което предприятието майка притежава мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците.

3.4. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната дейност на Дружеството е от инвестиционен характер. Предметът на дейността на Дружеството е изграждане, придобиване и управление на мащабни инвестиционни проекти с развлекателно, жилищно, офисно, търговско, спортно и смесено предназначение.

Тези инвестиции ще бъдат осъществявани основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.
- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.
- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и други.
- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не е осъществявало реална стопанска дейност за периода на съществуването си.

3.5. БИЗНЕС ПЛАН НА ДРУЖЕСТВОТО

3.5.1. Инвестиционни цели и програма.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани със стратегическо позициониране и изграждане и управление на дългосрочни проекти, с инвестиционен хоризонт от 10 години (до 2025г.), от който 5-7 години са предвидени за придобиване на имоти и тяхното пълно изграждане и 3-5 години са предвидени за експлоатация на вече завършените инвестиционни проекти.

В рамките на инвестиционната си програма Дружеството планира осъществяването на следните инвестиции до 2020г. (инвестициите са подредени по реда на своя приоритет):

- инвестиции в хотели и ваканционни имоти – до 900 млн.лв.
- инвестиции в офис и търговски площи – до 900 млн.лв.
- инвестиции в спортни имоти и съоръжения – до 900 млн.лв., в това число:
 - футболен стадион по стандартите на УЕФА – 250 млн.лв.
 - голф игрища по стандарти, отговарящи на световни изисквания – 250 млн.лв.
 - хиподром – 200 млн.лв.
 - други спортни съоръжения – 200 млн.лв.
- инвестиции в конгресни и изложбени площи – до 600 млн.лв.
- инвестиции в концертни площи – до 600 млн.лв.
- инвестиции в развлекателни обекти и водни атракции – до 900 млн.лв.
- придобиване на проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 900 млн.лв.
- инвестиции в жилищни имоти – до 900 млн.лв.
- придобиване на компании, обслужващи изградената структура, в това число: финансови институции, компании в сектора на въздушния, сухопътния и водния транспорт, хранително-вкусовата и козметична промишленост – до 275 млн.лв.

Инвестиционните намерения са основани на ключови вътрешни и външни за страната фактори като:

- стабилна инвестиционна и бизнес среда.
- стабилна данъчна система с най-ниските нива на данъчни ставки в ЕС.
- наличието на квалифицирана работна ръка в строителството и услугите.
- най-ниските нива на разходи за оперативното управление в ЕС.
- липсата на местно „ноу-хау“ при изграждането на мащабни увеселителни проекти съчетаващи част или всички от изброените по-горе елементи - тип Лас Вегас или Макао, както и профилирани спортни съоръжения на световно ниво.
- фрагментацията на сектора в Европа – активите, предмет на инвестиционната стратегия на Дружеството, съществуват по единично в големите градове и центрове в Европа, но никъде на територията на стария континент не могат да бъдат намерени всички заедно, събрани и интегрирани на едно място.

Значима част от инвестиционните намерения на Дружеството са насочени за изграждането на един мащабен проект, който да концентрира на едно място няколко или всички от елементите посочени по-горе, което да направи проекта единствен по рода си, както в България така и на целия Европейски континент.

Проект от такъв мащаб се възползва от множество синергии между своите отделните елементи и огромна добавена стойност, която не се очаква да има пряка конкуренция в Европа в рамките на заложения инвестиционен хоризонт.

3.5.2. Ключови допускания във връзка с бизнес плана

Изпълнението на целия или отделни части от инвестиционните намерения в пълен размер или само в определена част от този размер е функция на размера на осигуреното финансиране в Дружеството чрез издаване на ценни книжа на регулиран пазар.

Взимайки предвид последното възможните комбинации от отделните елементи и размера на всяка една от тях (тяхното тегло в бъдещата инвестиционна кошница), биха могли да бъдат много разнообразни.

Тази потенциална разнородност води след себе си още по-голяма вариация на приетите допускания, тъй като за всеки отделен елемент и при всяка различна комбинация (като елементи и размер) допусканията биха били различни.

Въпреки това могат да се индикират следните общи допускания: Въпреки това могат да се индикират следните общи допускания:

- Всички проекти на Уелкъм Холдингс ще бъдат завършени до 2020г.
- Данъчната ставка ще се запази на 10% данък печалба и 5% данък дивидент
- БВП на България ще е с положителен ръст.
- Наличие на устойчив ръст на броя чужденци, пристигащи в България, както и на приходите от туризъм като цяло.
- Валутният борд ще е активен до въвеждане на Еврото в България.
- Пазарът на ваканционни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти ще се движи в рамките, в които се е движил през последните 5 години.
- В България ще е налице политическа стабилност.
- България ще остане член на ЕС.
- Наличие на ниска цена на квалифицирана работна ръка, в сравнение с тези в ЕС.
- Наличие на високо квалифицирани кадри в сектора на строителството и хотелиерството.
- Ниска степен на заетост и ниска цена на нощувка за хотелско настаняване в най-високия ценови сегмент на хотелските имоти в България, поради липсата на адекватно предлагане в този сегмент.

3.5.3. Конкретизиране по основни дейности и какви са намеренията за периода до падежа на емисията.

Основните дейности, които ще бъдат извършвани в периода до падежа на емисията са както следва:

- Обследване и проучване на Българския пазар за ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти с цел идентифициране на възможности за инвестиции, управление и експлоатация на проекти и др. Към момента на изготвяне на Проспекта по-конкретни и детайлни данни все още не са налични.
- Управление и отдаване под наем на ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти. Към момента на изготвяне на Проспекта по-конкретни и детайлни данни все още не са налични.
- Структуриране и изграждане на ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти. Към момента на изготвяне на Проспекта по-конкретни и детайлни данни все още не са налични.
- Придобиване и продажба на ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти. Към момента на изготвяне на Проспекта по-конкретни и детайлни данни все още не са налични.
- Придобиване и продажба на дружества (частично или изцяло), които притежават и/или управляват ваканционни, спортни, жилищни, търговски, офисни и хотелски имоти в пред инвестиционен, напреднал или завършен етап на изграждане. Към момента на изготвяне на Проспекта по-конкретни и детайлни данни все още не са налични.

3.5.4. Начин на финансиране

Финансирането ще бъде извършено предимно със собствен капитал на Дружеството, осигурен чрез издаване на ценни книжа на регулиран пазар.

3.5.5. Степен на зависимост от всички ключови лица

Изпълнението на индикативните инвестиционни намерения е пряко свързано с възможността на мажоритарния собственик Кит Синг Стиван Ло да структурира, организира и изпълнява отделните елементи от нея. Неговата бизнес визия за структурирането и изпълнението на индикативната инвестиционна програма е фундаментален елемент за изпълнението на описаните инвестиционни намерения.

В този смисъл Кит Синг Стиван Ло има ключова роля (е ключово лице) за определянето и изпълнението на бъдещата инвестиционна стратегия базирана на описаните инвестиционни намерения.

3.5.6. Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не е започнало изпълнението на своята инвестиционна стратегия и не е налице зависимост от ограничен брой клиенти или доставчици. Бъдеща такава би могла да бъде определена след прецизирането на инвестиционната стратегия, която е пряко зависима от набрания капитал от страна на Уелкъм Холдингс АД. Въпреки това могат да се изброят няколко основни аспекта в тази насока:

- В България към момента на изготвяне на проспекта се наблюдава свръх капацитет по отношение на строителството. По този начин зависимост от един или няколко доставчика не се очаква.
- България е производител с многогодишна традиция в сферата на хранителните стоки и виното, с множество малки, средни и големи производители. По този начин зависимост от един или няколко доставчика не се очаква.
- България има най-ниската цена на електроенергия в ЕС. Имайки предвид, че на пазара оперират 3 електроразпределителни компании в отделните региони на България, **би могла да се наблюдава зависимост на извършените инвестиции от тяхната политика на ценообразуване в бъдеще.**

3.5.7. Текущи и очаквани конкуренти на пазара

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не е започнало изпълнението на своята индикативна инвестиционна програма, поради което не могат да бъдат окончателно и точно определени преките конкуренти на Емитента.

Конкретните биха могли да бъдат окончателно определени едва след избора за реализация на конкретни елементите от индикираната инвестиционна стратегия, която е пряко зависима от набрания капитал от страна на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Като се взимат предвид индикативните инвестиционните намерения на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта, биха могли да се индикират следните потенциални конкуренти с профил, който най-много се приближава до този на Емитента са следните:

- **„Трейшън Клифс Голф енд Биич“ ЕАД** - Курортен комплекс намиращ се на морския бряг в община Каварна, България. Комплексът е позициониран в най-високия сегмент на туристическите услуги с над 1,500 декара собствена земя, три вилни селища, спа комплекс, и най-модерното голф игрище в България. В процес на изпълнение са проект за марина, два пет звездни хотела и конферентен център от последно поколение.
- **Technical Olympic Group** - Това е гръцка компания, собственик на „Порто Карас Гранд Ризорт“ – Гърция. Комплекса е разположен на 17,630 дка в полуостров Ситония в Халкидики, Гърция и е един от най-елитния курорти в Европа. Той включва пет звездни хотели, вилни селища, конферентни сгради, казино, най-голямата частна марина в северна Гърция, спортен клуб с няколко игрища, голф игрище, винарна с 500 декара лозя и др.
- **„Албена“ АД** - е най-големият курорт, с концентрирано мажоритарно участие на Българското Черноморие разположена на 5,000 декара. Компанията разполага с 16 000 легла, в 43 хотела и 5 вилни селища, над 100 заведения за хранене и развлечение, балнеологичен и здравен център, конгресен и бизнес център, 8 футболни стадиона, закрита спортна зала, разнообразие от водни спортове, 17 тенис корта, конна база и други съоръжения за отдых. Към датата на Проспекта, „Албена“ АД не е позиционирана като пряк конкурент на планираните проекти на „Уелкъм Холдингс“ АД, тъй като е насочено към ниския и среден ценови сегмент на услуги, без да привлича по-високия сегмент клиенти, към които се стреми „Уелкъм Холдингс“ АД. При едно бъдещо ре-позициониране на „Албена“ АД във високия ценови и клиентски сегмент, компанията би могла да се превърне в основен конкурент на бъдещите инвестиционни проекти на Емитента.

Основна разлика между, горепосочените потенциални конкуренти и Емитента е географското разположение. Индикативната инвестиционна стратегия на Емитента е насочена изцяло към градска среда (или в близост до големи градове) докато потенциалните конкуренти са намират на морския бряг и са насочени към аудитория насочена към морска почивка.

3.5.8. Анализ на чувствителността по отношение на бизнес плана във връзка с приетите допускания

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не е започнало изпълнението на инвестиционните си намерения. Конкретния бизнес план е функция на размера на набрания собствен капитал на „Уелкъм Холдингс“ АД. Поради ранния етап на развитието на стопанската дейност на Дружеството, няма яснота относно бизнес плана и приетите специфични допускания. Последните биха могли да бъдат определени след прецизирането на инвестиционната стратегия, която е пряко зависима от набрания капитал от страна на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Инвестиционният проект от смесен тип, съчетаващ няколко или всички от елементите споменати в индикативната инвестиционна стратегия в т. 3.5.1. *Инвестиционни цели и програма*, е все още в съвсем ранен етап на планиране. **Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, договорни отношения и твърди ангажименти от страна на „Уелкъм Холдингс“ АД не са налице.**

Параметрите по такъв потенциален проект със смесено предназначение, както и елементите, които ще бъдат включени в него все още не са дефинирани. Предвид гореизложеното, потенциалният бизнес план все още не може да бъде дефиниран дори като индикативен такъв, тъй като не могат да бъдат определени адекватните предположения.

В допълнение конкретното структуриране и самото изпълнение на такъв проект, включващ отделни или всичките елементи описани в индикативните инвестиционни намерения, които могат да бъдат изпълнени и поотделно, зависят изцяло от подsigуряването на капитал чрез издаване на цени книжа на „Уелкъм Холдингс“ АД.

3.6. БИЗНЕС АНАЛИЗ

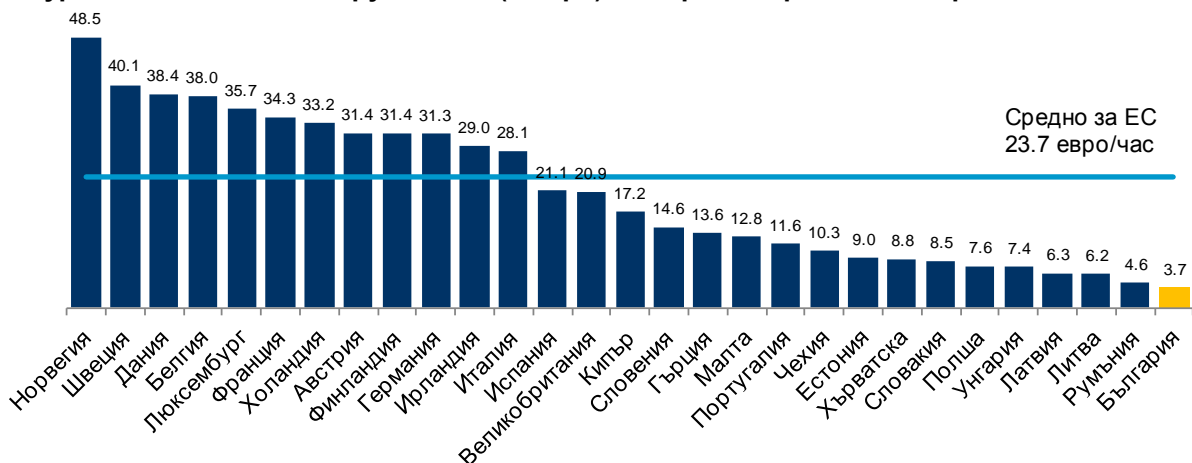
Световен пазар

Туристическият пазар в Европа се оценява на 563 милиона туристи и 368 млрд. евро приходи през 2013г., като световните тенденции са с очаквания за устойчив растеж в дългосрочен план.

Най-ниски разходи за труд в ЕС

Средните разходи за труд в ЕС са 23.4 евро/час. В България разходите за труд са 3.6 евро/час.

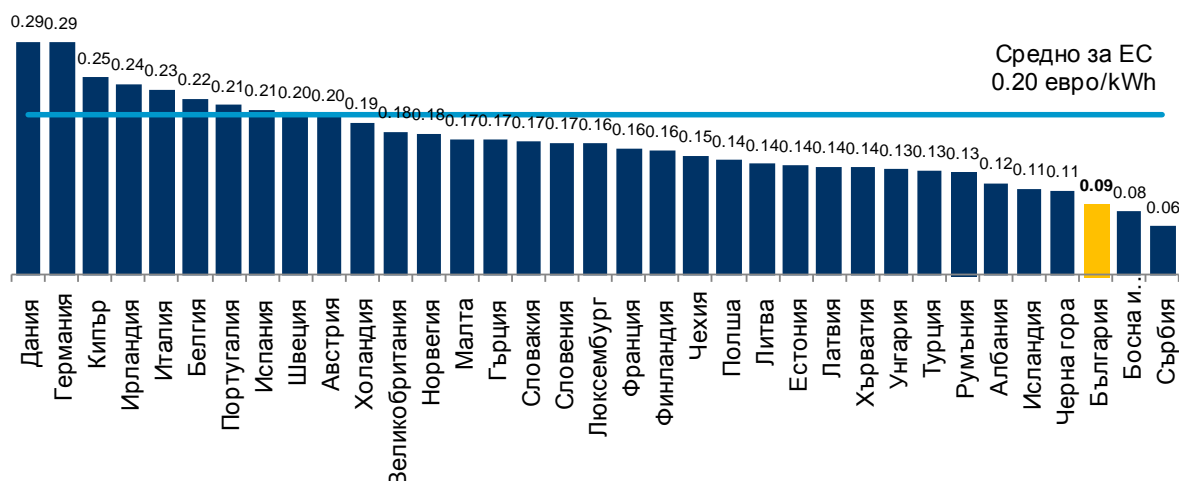
Фигура №1 Разходи за труд на час (в евро) в избрани европейски държави



Източник: Евростат

Цена на електроенергията

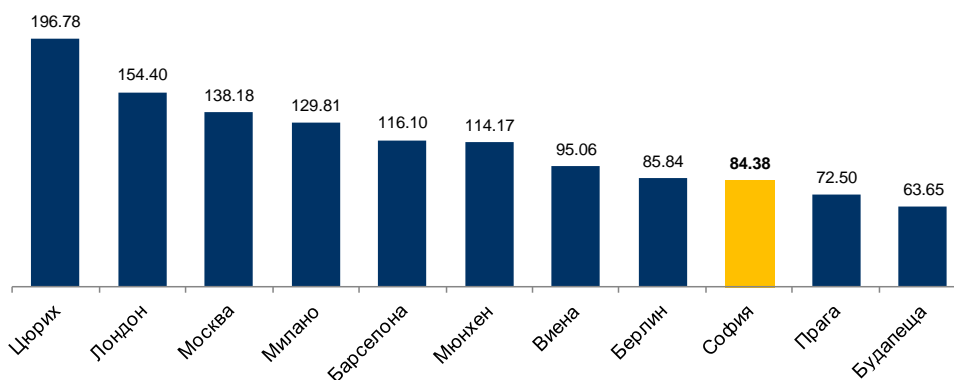
С цена на електроенергията за индустрията от 0.09 евро/kWh (вкл. данъци и такси), България се нарежда на първо място в ЕС28 с най-ниска цена. Средната стойност на разходите на електроенергия в ЕС28 е в размер на 0.20 евро/kWh.

Фигура №2 Цена на електроенергия (вкл. данъци и такси) в Европа, в евро/kWh

Източник: Евростат

Хотели и конкурентни цени

Средните цени на нощувка в най-високия ценови сегмент в София са сред най-ниските в Европа. На следващата графика са представени средните цени в Европа на 5 големи международни хотели, представени в София, а именно Радисън Блу, Шератон, Хилтън, Холидей Ин и Кемпински Хотел Зографски. Нормата на заетост на тези хотели в България е 61.2%, което е също сред най-ниските в Европа. Най-големият по отношение на брой стаи е Кемпински Хотел София с 442 стаи. Това е и хотелът с най-голямата бална зала в София с 1,470 кв.м.

Фигура №3 Средни цени на нощувка в луксозен хотел по градове, в евро

Източник: Koel & Parnte

Транспорт

Железопътен транспорт (Български държавни железници: <http://bdz.bg/page.php?id=travellers>):

- Eurail Pass е валиден в България и може да се използва във всички влакове на Българските държавни железници (БДЖ).
- Международна железопътна мрежа:
 - София - Букурещ, Румъния
 - София - Белград, Сърбия

- София - Истанбул, Турция
- Варна - Москва или Минск, Русия
- София – Атина, Гърция, не е на разположение, тъй като всички международни връзки бяха прекъснати от гръцкото правителство от 2010г. в следствие на финансовата криза

■ Въздушните полети:

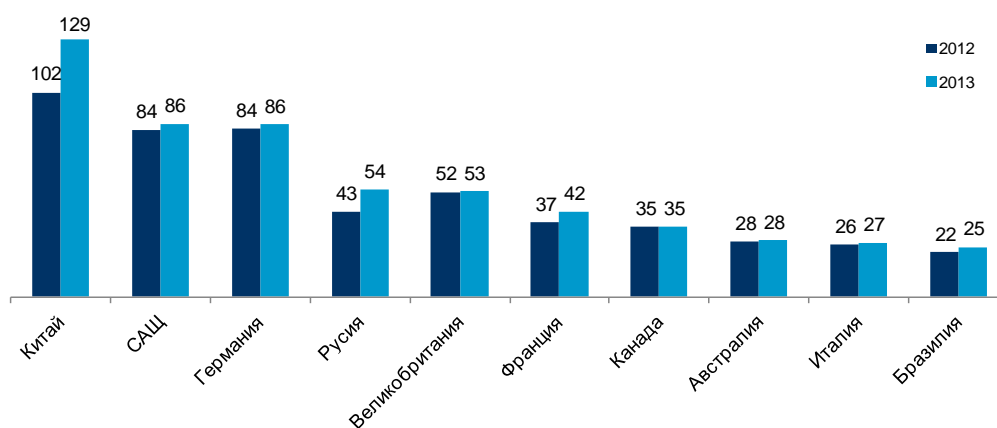
- Летище София е на 9.3 км от центъра на града с лесен достъп - само 14 минути от центъра на града до летището.
- Връзка на Летище София с 36 вътрешни и международни големи европейски градове рамките на 3 часа полет. Терминал 2 беше пуснат в експлоатация през декември 2006г., точно преди присъединяването на България към Европейския съюз. Като цяло, Терминал 1 и Терминал 2 са с годишен капацитет от 4.4 млн. пътници. (www.sofia-airport.bg)
- През 2012г. е имало 3.5 млн. пътници пътуващи през летище София. (www.sofia-airport.bg). Топ 3 превозвачи на Летище София по отношение на броя на превозените пътници през 2013г. са България Ер (29%), Wizz Air (21%) и Lufthansa (11%).

Ръст в туристическите разходи от международен туризъм

Китайските туристи са похарчили рекордните 129 млрд. щатски долара за международен туризъм през 2013г., ръст от 26% в сравнение с 2012г., и оглавяват класацията за втори път през последните 13 години (13 млрд. щатски долара през 2000г.).

Русия, с 43 млрд. щатски долара разходи от международен туризъм, също постигна забележителен напредък – ръст до №4 през 2013 г. с ръст от 25% в сравнение с 2012г.

Фигура №4 Топ 10 страни по разходи от международен туризъм, в млрд. \$



Източник: World Tourism Organization (UNWTO)

Правителствена подкрепа

Туризмът се възприема от длъжностни лица на различни нива в българското правителство като един от основните инструменти за подпомагане на икономическото развитие. Министерството на туризма има отговорността да провежда държавната политика в областта на туризма и да координира дейността на министерствата и другите институции за нейното осъществяване. Министерството публикува своята „Национална стратегия за развитие на България“ като световноразпознаваема туристическа дестинация.

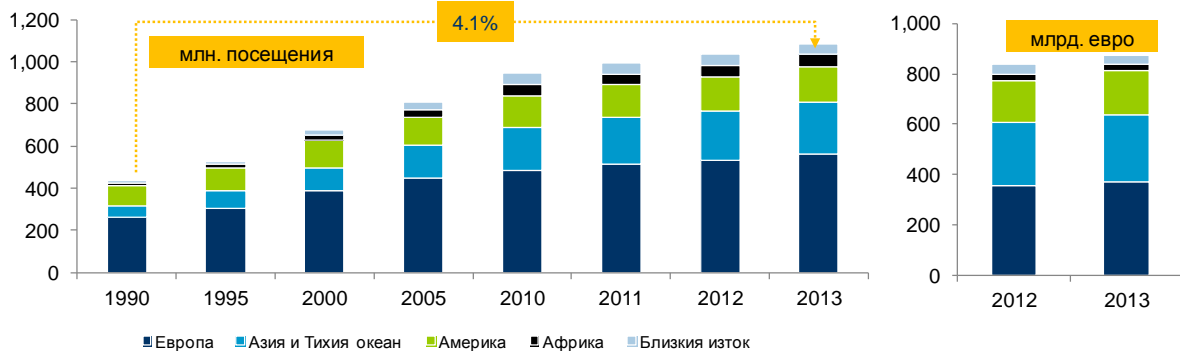
Изложбени центрове в България

- Интер Експо и Конгресен Център (<http://iec.bg/en>) - площ: 42,000 кв.м.; местоположение: на 6 км от центъра на София; недостатък – няма хотел или съоръжения за отдих. Най-близкия 5-звезден хотел е Radisson Blu, който е на 7км разстояние.
- Арена Армеец София - площ: 63,240 кв.м. Местоположение: 4.5 км от центъра на София; недостатък: няма хотел или съоръжения за отдих. Най-близкия 5-звезден хотел е Radisson Blu, който е на 4.6 км. разстояние.

3.7. ИНДУСТРИАЛЕН АНАЛИЗ**Световен туризъм**

По данни на Световната туристическа организация (UNTWO) броят на регистрираните пристигащи международни туристи в световен мащаб е 1.1 млрд., сред които 563 млн. туристи посетили Европа; среден годишен ръст за периода 2005-2013г. е 3.8%.

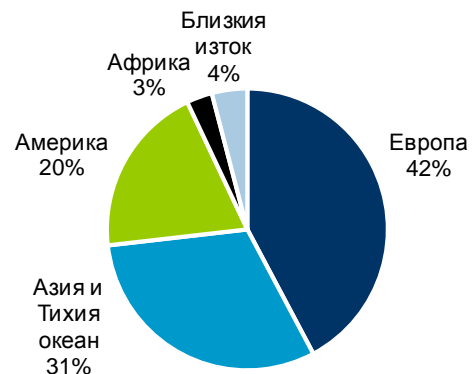
Постъпленията от международен туризъм са достигнали 873 млрд.евро в световен мащаб през 2013 г., в сравнение с 839 млрд.евро през 2012г.

Фигура №5 Брой пристигащи туристи (в млн.) и приходи от туризъм (в млрд. евро)

Източник: World Tourism Organization (UNWTO)

Европа остава най-големият туристически пазар с 42.2% пазарен дял от международните приходи от туризъм, достигайки 368 млрд.евро през 2013г. Азия и Тихият океан заемат 31.0% от световните международни постъпления при 270 млрд.евро приходи, и Северна и Южна Америка държат 19.8%, или 173 млрд.евро.

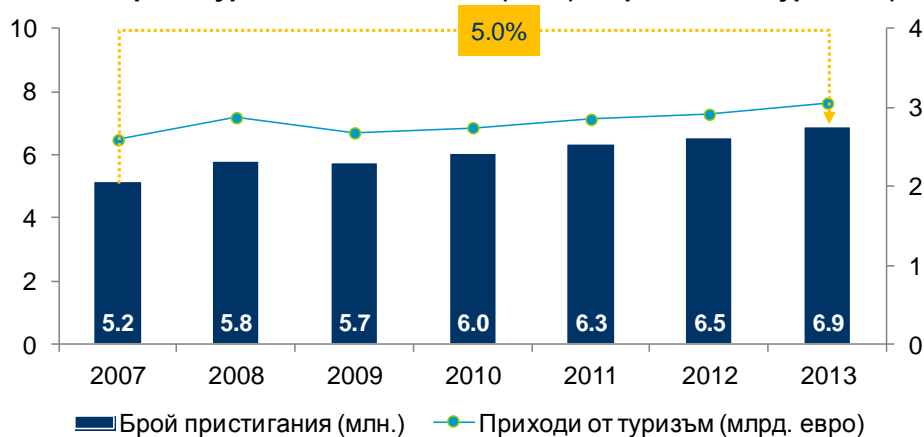
Световната туристическа организация очаква международните туристически пристигания в света да достигнат 1.4 милиарда до 2030г. и 1.8 милиарда до 2030г. Европа ще остане най-често посещаваната дестинация с 744 млн. международни пристигания през 2030г. Но темповете на растеж ще се забавят и пазарният дял ще падне от 51.0% през 2010г. до 41.0% през 2030г. От друга страна, Азия и Тихия океан ще увеличат пазарния си дял до 30% (535 млн.) през 2030г., в сравнение с 22% през 2010г.

Фигура №6 Туристически пазар за 2013г.

Източник: World Tourism Organization (UNWTO)

Български туризъм

Както повечето други отрасли на услугите, и туризмът в България беше засегнат от икономическата криза в края на 2008г. Но секторът бързо се възстанови и се стабилизира от 2009г. насам. Международните пристигания се увеличиха от 5.7 млн. през 2009г. до 6.9 млн. през 2013г. Приходите от туризъм през 2013г. също достигнаха рекорд от 3.1 млрд.евро.

Фигура №7 Български туризъм – посещения (млн.) и приходи от туризъм (млрд. евро),

Източник: БНБ, НСИ

Топ 4 националности по брой посещения в България са от Румъния, Гърция, Германия и Русия.

Най-висок ръст сред топ 10 националности по брой посещения за периода 2012-2013г. регистрират Турция (29.9%), Украйна (16.5%) и Русия (14.1%), докато единствено Великобритания и Полша регистрират спад от съответно - 2.6% и -2.4%.

Страните от Топ 10 заемат 74.1% дял от общия брой посещения в България през 2013г.

Фигура №8 Брой посещения на туристи

Източник: БНБ, НСИ

Главни туристически атракции на България са:

- **Черноморски курорти:** 380 км брегова ивица, с плажове, минерални извори, курорти, ваканционни селища и къмпинги.
- **Зимни курорти:** Боровец, Банско, Пампорово и Алеко са основните курорти за зимни спортове, но също така функционират цялогодишно.
- **Уелнес и СПА:** България става все по-известна като СПА дестинация и е популярна цялогодишно. В страната има около 600 естествени минерални извора, но повечето от СПА курортите не са развити.
- **Исторически туризъм:** не е толкова добре развит в България, но предоставя голям потенциал, поради множеството колоритни исторически обекти, дом на много древни цивилизации.

Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма:

Министерство на икономиката енергетиката и туризма публикува Национална стратегия за устойчиво развитие на туризма в България 2009-2013 г. с цел повишаване на конкурентоспособността на туристическия сектор в България и позициониране на страната като световна марка разпознаваема дестинация. Прилагането на по-горе посочените цели се финансира от национални, регионални и местни власти, бизнеса, неправителствени организации, местни общности и чуждестранни партньори. По данни на българското правителство, за постигането на тези цели през периода са необходими инвестиции от 250 млн. евро.

3.8. ТЕНДЕНЦИИ

До момента Емитентът не е извършвал дейност и съответно не могат да се наблюдават конкретни тенденции. По отношение на тенденции на пазара, на който Емитентът планира да извършва дейност, е изложена информация в т. 3.5 *Бизнес план на Дружеството*.

3.9. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дейността на Емитента не предполага нужда от патенти.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не поддържа научноизследователска дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не притежава търговски марки.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е зависим от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

3.10. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, Емитентът не притежава недвижими имоти.

Към датата на изготвяне на Проспекта, Емитентът не притежава лизинговани имоти.

3.11. ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ

Към датата на изготвяне на Проспекта, на ръководството на Дружеството не са известни екологични въпроси и/или проблеми, които биха възникнали в резултат от извършване на текущата дейност на Емитента.

3.12. ИНВЕСТИЦИИ

3.12.1. Описание (включително размера) на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

Дружеството не е извършвало инвестиции за разглеждания исторически период.

3.12.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение

Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството няма инвестиции в процес на изпълнение.

3.12.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството не е поемало твърди ангажименти за изпълнение на бъдещи инвестиции.

3.13. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

3.13.1. Съвет на директорите

„Уелкъм Холдингс“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са Общото събрание на акционерите (ОСА) и Съветът на директорите (СД). Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Пуи Сзе Джози Лок** – председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.
- **Луи Хон Куонг Чан** – заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.
- **Иван Тодоров Иванов** – независим член на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от Устава на Дружеството мандатът на Съвета на директорите е 5 години.

Мандатът на всички членове на настоящия Съвет на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД изтича на 27.06.2019г.

С решение на Общото събрание на акционерите на Емитента, проведено на 27.06.2014г., са освободени като членове на Съвета на директорите лицата Василиос Мухтарис, Теодорос Десиприс и Димитриос Бинтудис, и е избран актуалният към момента състав на СД.

1. Пуи Сзе Джози Лок – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес

гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 1

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента

Директор „Маркетинг и бизнес развитие“ на bma Investment Group Limited.

Изпълнителен директор на „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД, ЕИК 202909501

Управител на:

- „Света София Ризорт“ ЕООД, ЕИК 202868809
- „Модерн Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 203044790
- „Профит Уел Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 203045038
- „Витоша Интернешанъл“ ЕООД, ЕИК 203045119
- „БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД, ЕИК 202907742

Фамилни връзки

Не съществува фамилна връзка между Пуи Сзе Джози Лок и друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управленски опит и знания

Пуй Сзе Джози Лок е Директор „Маркетинг и бизнес развитие” на bma Investment Group Limited, инвестиционна компания в областта на развлекателния сектор, от юли 2011г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект. Говори китайски / кантонски и английски език.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта

През последните пет години Пуи Сзе Джози Лок не е:

- осъждана за измама.
- свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образуване, по отношение на което е било налице такова обстоятелство.
- официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи).
- лишавана от съд от правото 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.

2. Луи Хон Куонг Чан – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес

гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Джеймс Баучер” № 103, ет. 1

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента

Луи Хон Куонг Чан е член на Съвета на директорите на „България Дивелопмент /Холдингс/ Лимитед” АД.

Фамилни връзки

Не съществува фамилна връзка между Луи Хон Куонг Чан и друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управленски опит и знания

Луи Хон Куонг Чан притежава над 10г. професионален опит в областта на недвижимите имоти и над 10г. опит като юрист. Луи Чан е придобил образование в областта на управлението на имоти в Kingston Polytechnic, Обединеното кралство през 1986г., като кариерата му се развива в областта на имотите и през 1990г. се квалифицира като сертифициран надзорник и пълноправен член на Института на надзорниците на Хонг Конг. През 1999г. се присъединява към адвокатурата като практикува като юрист от 2000г. Говори китайски / кантонски и английски език.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта

През последните пет години Луи Хон Куонг Чан не е:

- осъждан за измама.

- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образувание, по отношение на което е било налице такова обстоятелство.
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи).
- лишаван от съд от правото 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.

3. Иван Тодоров Иванов – независим член на Съвета на директорите

Бизнес адрес

гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Джеймс Баучер” № 103, ет. 1

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента

Няма

Фамилни връзки

Не съществува фамилна връзка между Иван Тодоров Иванов и друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управленски опит и знания

Иван Иванов е български предприемач в областта на строителството. Притежава управленски опит в три български дружества. Говори български и английски език.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта

През последните пет години Иван Тодоров Иванов не е:

- осъждан за измама.
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образувание, по отношение на което е било налице такова обстоятелство.
- официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи).
- лишаван от съд от правото 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.

3.13.2. Мажоритарен акционер, притежаващ 95% от капитала на Емитента – Кит Синг Стиван Ло

Кит Синг Стиван Ло – мажоритарен акционер.

Бизнес адрес гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Джеймс Баучер” № 103, ет. 1.

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента

Мажоритарният акционер не извършва значителни дейности извън Емитента.

Фамилни връзки - Не съществува фамилна връзка между Кит Синг Стиван Ло и член на Съвета на директорите на Дружеството.

Управленски опит и знания Кит Синг Стиван Ло е китайски предприемач и мениджмънт консултант в различни бизнес сфери. Говори китайски / кантонски и английски език.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта

През последните пет години Кит Синг Стиван Ло не е:

- осъждан за измама.
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството на член на административен, управителен или надзорен орган или в качеството на висш ръководител на дружество или друго образуване, по отношение на което е било налице такова обстоятелство.
- официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи).

лишаван от съд от правото 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.

3.13.3. Дружества и съдружия, в които членовете на съвета на директорите на Емитента са били членове на административните, управителните или надзорните органи, или съдружници през последните пет години, предшестващи изготвянето на настоящия документ, включително посочване дали лицето притежава това качество към настоящия момент

Участия в капитала на дружества през предходните 5 години

1. Пуи Сзе Джози Лок

Няма такива участия.

2. Луи Хон Куонг Чан

Няма такива участия.

3. Иван Тодоров Иванов

- „Еврогеобилдинг Консулт” ЕООД (ЕИК: 175151120) – едноличен собственик на капитала съгласно вписване в търговския регистър от 03.09.2008г. (до тази дата от учредяването на дружеството е съдружник с дял 50 % от капитала);
- „Уелкъм Холдингс” АД (ЕИК: 200478388) – акционер с 5% или 2,500 от акциите в капитала на Дружеството от 06.03.2014г.
- ЕТ „Мат” – Иван Иванов (ЕИК: 121152496) – едноличен търговец от 23.09.1996г.

Участия в капитала на дружества към настоящия момент

1. Пуи Сзе Джози Лок

Няма такива участия.

2. Луи Хон Куонг Чан

Няма такива участия.

3. Иван Тодоров Иванов

- „Еврогеобилдинг Консулт” ЕООД (ЕИК: 175151120) – едноличен собственик на капитала съгласно вписване в Търговския регистър от 03.09.2008г.;
- „Уелкъм Холдингс” АД (ЕИК: 200478388) – акционер с 5% или 2,500 от акциите в капитала на Дружеството от 06.03.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

- **ЕТ „Мат” – Иван Иванов** (ЕИК: 121152496) – едноличен търговец от 23.09.1996г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

Участия в управлението на дружества през предходните 5 години

1. Пуи Сзе Джози Лок

- **„Уелкъм Холдингс” АД** (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„България Дивелопмент /Холдингс/ Лимитед” АД** (ЕИК 202909501) – член на Съвета на директорите от 28.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект и Изпълнителен директор от 28.01.2014г. до 25.04.2014г. и от 16.06.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Модерн Инвестмънт” ЕООД** (ЕИК 203044790) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Витоша Интернешанъл” ЕООД** (ЕИК 203045119) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Профит Уел Пропъртис” ЕООД** (ЕИК 203045038) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„БД Пропърти Дивелопмънт” ЕООД** (ЕИК 202907742) – управител от 27.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Света София Ризорт” ЕООД** (ЕИК 202868809) – управител от 21.12.2013г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

2. Луи Хон Куонг Чан

- **„Уелкъм Холдингс” АД** (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„България Дивелопмент /Холдингс/ Лимитед” АД** (ЕИК 202909501) – член на Съвета на директорите от 28.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект и Изпълнителен директор от 28.01.2014г. до 25.04.2014г.

3. Иван Тодоров Иванов

- **„Еврогеобилдинг Консулт” ЕООД** (ЕИК: 175151120) – управител на дружеството от 09.10.2006г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Уелкъм Холдингс” АД** (ЕИК: 200478388) – независим член на Съвета на директорите от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

Участия в управлението на дружества към настоящия момент

1. Пуи Сзе Джози Лок

- **„Уелкъм Холдингс” АД** (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„България Дивелопмент /Холдингс/ Лимитед” АД** (ЕИК 202909501) – член на Съвета на директорите от 28.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект и Изпълнителен директор от 16.06.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Модерн Инвестмънт” ЕООД** (ЕИК 203044790) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Витоша Интернешанъл” ЕООД** (ЕИК 203045119) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„Профит Уел Пропъртис” ЕООД** (ЕИК 203045038) – управител от 07.05.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **„БД Пропърти Дивелопмънт” ЕООД** (ЕИК 202907742) – управител от 27.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

- „Света София Ризорт“ ЕООД (ЕИК 202868809) – управител от 21.12.2013г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

2. Луи Хон Куонг Чан

- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК 200478388) – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- „България Дивелопмент /Холдингс/ Лимитед“ АД (ЕИК 202909501) – член на Съвета на директорите от 28.01.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

3. Иван Тодоров Иванов

- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК: 200478388) – независим член на Съвета на директорите от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- „Еврогеобилдинг Консулт“ ЕООД (ЕИК: 175151120) – управител на дружеството от 09.10.2006г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

3.13.4. Дружества и съдружия, в които мажоритарния акционер е бил член на административните, управителните или надзорните органи, или съдружник през последните пет години, предшествващи изготвянето на настоящия документ, включително посочване дали лицето притежава това качество към настоящия момент

Участия в капитала на дружества през предходните 5 години

- „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ ЕООД (ЕИК: 202909501) – едноличен собственик на капитала от 28.01.2014г. до 20.03.2014г.
- „Света София Ризорт“ ЕООД (ЕИК: 202868809) – едноличен собственик на капитала от 21.12.2013г. до 30.05.2014г.
- „БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД (ЕИК: 202907742) - едноличен собственик на капитала от 27.01.2014г. до датата на настоящия Проспект
- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК: 200478388) – мажоритарен акционер от 06.03.2014г. до датата на настоящия Проспект

Мажоритарният акционер няма участия в капитала на други български и чуждестранни дружества през последните 5 години, освен горепосочените.

Участия в капитала на дружества към настоящия момент

- „БД Пропърти Дивелопмънт“ ЕООД (ЕИК: 202907742) - едноличен собственик на капитала от 27.01.2014г. до датата на настоящия Проспект
- „Уелкъм Холдингс“ АД (ЕИК: 200478388) – мажоритарен акционер от 06.03.2014г. до датата на настоящия Проспект

Мажоритарният акционер няма участия в капитала на други български и чуждестранни дружества към датата на изготвяне на настоящия Проспект, освен горепосочените.

Участия в управлението на дружества през предходните 5 години

- „България Дивелопмънт /Холдингс/ Лимитед“ АД (ЕИК: 202909501) – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор от 28.01.2014г. до 25.04.2014г.

Мажоритарният акционер няма участия в управлението на други български и чуждестранни дружества през последните 5 години, освен горепосоченото.

Участия в управлението на дружества към настоящия момент

Мажоритарният акционер няма участия в управлението на български и чуждестранни дружества към датата на изготвяне на Проспекта, освен горепосоченото.

3.13.5. Възнаграждение и компенсация

За изминалата 2014г. членовете на предходния и на настоящия Съвет на директорите не са получавали годишно възнаграждение.

На членовете на СД на Емитента не са изплащани обезщетения в натура за 2014г.

Сключените договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента не предвиждат обезщетения или други компенсация при прекратяването на заетостта.

Емитентът не заделя и не начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсация при пенсиониране или за други подобни обезщетения, включително и в натура.

3.13.6. Конфликти на интереси

Не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента, на членовете на Съвета на директорите на Емитента, на мажоритарния акционер и техните частни интереси и/или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, на Емитента не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на Емитента да е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство, освен следното споразумение за следване на обща политика между акционерите:

На 14.03.2014г. между акционерите на дружеството Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов е сключено споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на „Уелкъм Холдингс“ АД чрез съвместно упражняването от тях права на глас, поради което Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов притежават общо пряко 100% от правата на глас в Общото събрание на „Уелкъм Холдингс“ АД.

На 03.04.2015г. е подписан анекс за прекратяване на сключеното Споразумение от 14.03.2014г. За акционера Кит Синг Стиван Ло възниква задължение за отправяне на търгово предложение по чл. 149 от ЗППЦК, което следва да се отправи в 14 (четирнадесет) дневен срок от подписване на анекса за прекратяване, а именно не по-късно от 17.04.2015г. В случай, че акционерът Кит Синг Стиван Ло не изпълни своето задължение за отправяне на търгово предложени, същият няма да има право на глас в Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Не са налице ограничения за разпореждане от членовете на Съвета на директорите с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

3.13.7. Практики на управителните органи

Мандат

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от Устава на Дружеството мандатът на Съвета на директорите е 5 години. Настоящият мандат на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД е 5 години и изтича на 27.06.2019г. Настоящия Съвет на директорите на Емитента е в състав:

- **Пуи Сзе Джози Лок** – председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **Луи Хон Куонг Чан** – заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект
- **Иван Тодоров Иванов** – независим член на Съвета на директорите от 03.07.2014г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения за преизбиране на членовете на Съвета на Директорите.

Обезщетения при прекратяване на заетостта

Сключените договори за възлагане на управлението на членовете на Съвета на директорите с „Уелкъм Холдингс“ АД не предвиждат обезщетения при прекратяването на заетостта.

Одитен комитет

На проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД на 27.06.2014г., на основание чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит, е прието решение функциите на Одитния комитет в Дружеството да бъдат осъществявани от членовете на Съвета на директорите. Иван Тодоров Иванов, независим член на Съвета на директорите на Дружеството, изпълнява функцията на Председател на Одитния комитет.

Мандатът на Одитния комитет на Емитента съвпада с мандата на Съвета на директорите.

Корпоративно управление

„Уелкъм Холдингс“ АД е публично дружество, по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и приема и спазва Програма за корпоративно управление. Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Емитента е приета на 15.12.2009г.

Програмата за корпоративно управление на Емитента е съобразена с нормативната уредба, с Кодекса за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР). Тя съдържа основните принципи и практики за добро корпоративно управление. В основата на програмата стои разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководствата на компаниите и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

Целта на Програмата за добро корпоративно управление на „Уелкъм Холдингс“ АД е да осигури и акцентира върху спазване на кодекса, като в случай на различия в практиката на ръководството, Емитентът следва да изяснява причините за тези несъответствия. Информация за прилагането на програмата ще се публикува в годишните отчети и на интернет страницата на Дружеството.

3.14. ЗАЕТИ ЛИЦА

3.14.1. Брой заети лица

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, назначените служители в Емитента по трудови правоотношения са **1 служител – Директор за връзки с инвеститорите**.

В следващата таблица са представени данни за персонала.

Таблица №8 Заети лица за периода 2012 – 2014г.

Заети лица	Брой служители	Средносписъчен брой
2012	1	1
2013	1	1
2014	1	1

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

Дружеството няма практика да поддържа на работа служители на временен трудов договор.

3.14.2. Акционерни участия и стокови опции

Членовете на Съвета на директорите на Емитента (с изключение на Иван Тодоров Иванов) не притежават акции от капитала на Дружеството или опции за придобиване на акции на Дружеството.

Иван Тодоров Иванов притежава 2,500 акции от капитала на Дружеството.

3.14.3. Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Не са налице договорености за участие на служители в капитала на Емитента.

3.15. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

3.15.1. Акционери с над 5% от акциите с право на глас

Към момента на изготвяне на настоящия документ лица, чието право на глас в ОСА на „Уелкъм Холдингс“ АД **пряко** достига 5% от капитала на Дружеството, са както следва:

- **Кит Синг Стиван Ло** притежава пряко 47,500 броя акции, представляващи **95.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, и съответно **95.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.
- **Иван Тодоров Иванов** притежава пряко 2,500 броя акции, представляващи **5.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, и съответно **5.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко или непряко, и/или чрез свързани лица, участие в капитала на Емитента, достигащо 5% от капитала.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма лица, които да притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.

На 14.03.2014г. между акционерите на дружеството Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов е сключено споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на „Уелкъм Холдингс“ АД чрез съвместно упражняваните от тях права на глас, поради което Кит Синг Стиван Ло и Иван Тодоров Иванов притежават общо пряко 100% от правата на глас в Общото събрание на „Уелкъм Холдингс“ АД.

На 03.04.2015г. е подписан анекс за прекратяване на сключеното Споразумение от 14.03.2014г. За акционера Кит Синг Стиван Ло възниква задължение за отправяне на търгово предложение по чл. 149 от ЗППЦК, което следва да се отправи в 14 (четирнадесет) дневен срок от подписване на анекса за прекратяване, а именно не по-късно от 17.04.2015г. В случай, че акционерът Кит Синг Стиван Ло не изпълни своето задължение за отправяне на търгово предложени, същият няма да има право на глас в Общото събрание на акционерите на „Уелкъм Холдингс“ АД.

3.15.2. Лица, които упражняват контрол

Съгласно дефиницията на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК контрол е налице, когато едно лице:

- притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50% от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на Проспекта в Емитента **има информация за лица, упражняващи контрол** върху Емитента пряко, както следва:

- **Кит Синг Стиван Ло** притежава пряко **47,500 броя акции**, представляващи **95.00%** от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, и съответно **95.00%** от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Контролът е пряк и се осъществява по реда на *§ 1, т. 14, (а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК*. Кит Синг Стиван Ло притежава повече от 50% от акциите с право на глас на Емитента.

Към датата на Проспекта, на Емитента не са известни други лица, упражняващи контрол върху Емитента пряко или непряко, и/или чрез свързани лица, освен посочените по-горе.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

С цел избягване на злоупотребата с контрола от страна на Мажоритарния собственик, всички сделки се подлагат на гласуване и одобрение от акционерите на Общо събрание, съгласно изискването на чл. 114 от ЗППЦК.

3.15.3. Различни права на глас

Посочените в *т. 3.15.1. Акционери с над 5% от акциите с право на глас* акционери в „Уелкъм Холдингс“ АД нямат различни права на глас. Всяка акция от капитала на Дружеството дава право на 1 глас в ОСА.

3.15.4. Договорености за промяна в контрола

На Емитента не са известни договорености, действието на които може да доведе до промяна в контрола на Емитента.

4. ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

За анализа на финансовото състояние на Емитента са използвани одитираните годишни финансови отчети на Емитента за последните три финансови години – 2012г., 2013г. и 2014г., т.е. **историческият операционен и финансов преглед обхваща периода 01.01.2012г. – 31.12.2014г.**

Представената одитирана историческа финансова информация не е отказвана за одит от определените по закон одитори и съдържа мнения в одиторските доклади, описани в *т. 4.4. Одиторски доклади* от настоящия Проспект.

От края на последния отчетен финансов период (31.12.2014г.), и за която и да е публикувана финансова информация, не е налице значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронните страници на Емитента и на БФБ - София (www.welcomeholdings.bg и www.bse-sofia.bg).

В следващата таблица са представени избрани финансови данни за Емитента.

Таблица №9 Избрани финансови данни за Емитента

в хил. лева	2012	2013*	2014
Активи	3	1	15
Собствен капитал	(1)	(31)	(12)
Пасиви	4	32	27
Приходи	-	2	77
Оперативни разходи	(7)	(6)	(54)
Печалба преди лихви и данъци върху печалбата	(7)	(4)	23
Нетна печалба след данъци	(7)	(4)	19
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(4)	(3)	(25)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	1	27
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(4)	(2)	2

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

*** Установени са счетоводни грешки, касаещи предходен отчетен период към 31.12.2013г., коригирани през 2014г., както следва:**

1. През 2014г. Дружеството е установило допуснати счетоводни грешки за предходния отчетен период, към 31.12.2013г., касаещи Отчета за финансовото състояние и по-конкретно пера „Търговски и други вземания” и „Други резерви”. През 2014г. е установено, че отчетените към 31.12.2013г. 53 хил.лв. вземания от съдружниците за предоставяне на вноски под формата на други резерви, отразени в активите като търговски и други вземания и в пасивите като резерви, се дължат на счетоводна грешка. Грешката е коригирана и сравнителната информация към 31.12.2013г. е преизчислена като неплатените резерви, направени от собствениците в размер на 53 хил.лв., са премахнати от баланса на Дружеството.

2. През 2014г. Дружеството също е установило допуснати счетоводни грешки за предходния отчетен период, към 31.12.2013г., касаещи Отчета за финансовото състояние и по-конкретно перо „Други резерви”. Установено е, че салдото от 28 хил.лв., отчетени по перо „Други резерви” след корекцията на 53 хил.лв. от резервите, е отново некоректно осчетоводена. Тази сума представлява краткосрочни задължения на Дружеството към неговите предишни акционери. Счетоводната грешка е коригирана чрез отразяване на 28 хил.лв. като краткосрочни пасиви в перо „Други текущи задължения”.

След корекция на счетоводните грешки от предходния отчетен период към 31.12.2013г., сравнителната информация към 31.12.2013г. по гореописаните статии от Отчета за финансовото състояние към 31.12.2014г. е преизчислена.

Във връзка с установените счетоводни грешки и преизчисление на сравнителната информация към 31.12.2013г. в одитирания годишен финансов отчет за 2014г., са представени декларации по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от регистриран одитор Лидия Гергинова Петкова, съставила одиторския доклад и завершила годишния финансов отчет за 2013г., и от Димитър Иванов Бенев, в качеството си на управител на „ЕсЕфПи Акаунтинг“ ООД, дружеството изготвило годишния финансов отчет на Емитента за 2013г.

В декларациите е направено описание на констатираните счетоводни грешки и тяхната корекция, както и преизчислението на сравнителната информация към 31.12.2014г. съгласно приложимите стандарти. Разгледано е влиянието на тези грешки върху одитирания годишен финансов отчет за 2013г., включително и как са отстранени същите през 2014г.

4.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

4.1.1. Приходи, разходи, финансов резултат

През периода 2012 – 2013г. Емитентът не е осъществявал оперативна дейност. Основните оперативни разходи за разглеждания период включват регулаторни такси, свързани с публичния статут на Дружеството, в т.ч. такси към „Българска фондова борса – София“ АД, Комисия за финансов надзор и „Централен депозитар“ АД, както и разходи за счетоводно обслужване и за заплати. Поради тази причина Дружеството отчита оперативна загуба за посочения период.

През 2014г. Дружеството не е осъществявало оперативна дейност, но е признало други доходи от дейността в размер на 77 хил.лв., формирани от опростени заеми и лихви по получени заеми от предишни акционери и свързано лице. Те са формирани от:

- опростен заем от свързано лице в размер на 41 хил.лв.
- опростен заем от предишни акционери в размер на 33 хил.лв.
- лихви от опростен заем от свързано лице в размер на 1 хил.лв.
- лихви от опростен заем от предишни акционери в размер на 2 хил.лв.

Разходните пера се състоят от разходи за външни услуги, които се увеличават значително през 2014г. и са в размер на 52 хил.лв., разходи за персонал в размер на 2 хил.лв и разходи за лихви по получени заеми в размер на 4 хил.лв.

Дружеството регистрира положителен финансов резултат в размер на 19 хил.лв. през 2014г.

Данъчни ефекти

Към 31.12.2014г. е реализиран данъчен ефект, вследствие на отписаните задължения по опростени заеми и лихви по тях в общ размер на 77 хил.лв. Отписването на задълженията е осчетоводено като „Други доходи от дейността“ в Отчета за всеобхватния доход за 2014г. Отписаните задължения са декларирани на 04.03.2015г. съгласно разпоредбите на Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ) пред компетентната община в рамките на законоустановения срок, като е определен и начислен данък по чл. 44 от ЗМДТ в размер на 5% от отписаните задължения, равняващ се на 4 хил.лв. Данъкът е платен от Емитента към датата на изготвяне на настоящия Проспект.

След приспадане на отчетените разходи за 2014г. в общ размер на 58 хил.лв, Дружеството реализира положителен счетоводен финансов резултат в размер на 19 хил.лв. При преобразуване на счетоводната печалба за данъчни цели и определяне на данъчния финансов резултат, е приспаданата данъчна загуба от предходни години в размер на 19 хил.лв. Декларираната данъчна печалба в годишната декларация по чл. 92 от ЗКПО на Емитента е 0.00 лв. и съответно не е начислен дължим ефективен корпоративен данък по ЗКПО за 2014г.

Таблица №10 Отчет за доходите на Емитента за периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013	2014
Приходи от продажба на услуги	-	2	-
Други приходи / загуби от дейността, нетно	-	-	77
Общо приходи	-	2	77
Разходи за външни услуги	(6)	(4)	(52)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	(1)	(2)	(2)
Оперативни разходи	(7)	(6)	(54)
Печалба / (загуба) от оперативната дейност	(7)	(4)	23
Разходи за лихви	-	-	(4)
Финансови приходи / (разходи), нетно	-	-	(4)
Печалба преди данъци върху печалбата	(7)	(4)	19
Разход за данъци върху печалбата	-	-	-
Нетна печалба след данъци	(7)	(4)	19

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

4.1.2. Активи, пасиви, собствен капитал

През периода 2012 – 2013г. Емитентът не е осъществявал оперативна дейност и Дружеството не притежава и не е закупувало дълготрайни материални и нематериални активи. Към 31.12.2013г. Дружеството има 28 хил.лв. заеман ресурс от предишните акционери, който да покрие временната нужда от оборотен капитал. През 2014г. горепосочените задължения са отписани. През 2014г. Дружеството има други вземания в размер на 12 хил.лв., които представляват ДДС за възстановяване, и търговски задължения за адвокатски услуги в размер на 26 хил.лв.

Таблица №11 Отчет за финансовото състояние на Емитента за периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013*	2014
АКТИВИ			
Нетекущи активи	-	-	-
Текущи активи			
Други вземания	-	-	12
Парични средства и парични еквиваленти	3	1	3
Общо текущи активи	3	1	15
ОБЩО АКТИВИ	3	1	15
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	50	50	50
Резерви	27	-	-
Неразпределена печалба / (Непокрита загуба)	(78)	(81)	(62)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	(1)	(31)	(12)
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви	-	-	-
Общо дългосрочни пасиви	-	-	-
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	4	4	26
Други текущи задължения	-	28	1
Общо краткосрочни пасиви	4	32	27
ОБЩО ПАСИВИ	4	32	27
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	3	1	15

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

4.2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

4.2.1. Капиталови ресурси на Емитента

Емитентът не е извършвал основна дейност за разглеждания финансов период и е използвал заемни средства от акционерите.

Таблица №12 Капиталова структура на Емитента за периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013*	2014
Капиталова структура (лихвоносен дълг / собствен капитал)	0.0	(0.9)	(0.1)
Лихвоносен дълг / общи активи	0.0	28.0	0.1
Финансов ливъридж (общ и активи / собствен капитал)	(3.0)	(0.0)	(1.3)

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

4.2.2. Парични потоци на Емитента

Паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни за разглеждания финансов период поради факта, че Дружеството не осъществява оперативна дейност и единствените парични потоци са свързани с плащания на регулаторни такси, счетоводно обслужване и външни услуги.

Паричните потоци от инвестиционна дейност не регистрират движение поради факта, че Дружеството не е извършвало инвестиционна дейност през разглеждания финансов период.

Паричните потоци от финансова дейност са положителни през разглеждания финансов период поради привлечените средства под формата на заеми от акционерите в капитала на Дружеството.

Таблица №13 Парични потоци на Емитента през периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013	2014
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици	(3)	(2)	(24)
Плащания на персонала	(1)	(1)	(2)
Платени / възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	-	-	1
Други постъпления / (плащания), нето	-	-	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(4)	(3)	(25)
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци от получени заеми	-	1	28
Други постъпления / (плащания), нето	-	-	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	1	27
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(4)	(2)	2
Парични средства и парични еквиваленти, нач. на периода	7	3	1
Парични средства и парични еквиваленти, края на периода	3	1	3

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът не е разпределял дивиденди в полза на акционерите.

Декларация за оборотния капитал

Емитентът декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, тъй като Дружеството е декапитализирано с отрицателен собствен капитал в размер на 12 хил.лв. В такъв случай при успешно приключване на подписката варианти, 62 хил.лв. от постъпленията ще се използват за рекапитализиране на Дружеството.

4.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Емитента за периода 2011 – 2014г. е представена в следващите таблици.

Таблица №14 Балансова капитализация на Емитента за периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013*	2014
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	50	50	50
Резерви	27	-	-
Неразпределена печалба / (Непокрита загуба)	(78)	(81)	(62)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	(1)	(31)	(12)

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

Таблица №15 Задължения на Емитента за периода 2012 – 2014г.

в хил. лева	2012	2013*	2014
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви	-	-	-
Общо дългосрочни пасиви	-	-	-
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	4	4	26
Други текущи задължения	-	28	1
Общо краткосрочни пасиви	4	32	27
ОБЩО ПАСИВИ	4	32	27

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

* Данните за 2013г. са преизчислени.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът няма дългосрочни и краткосрочни заеми или други привлечени средства.

Към 31.12.2014г. пасивите на Емитента са на стойност 27 хил.лв., които са негарантирани и необезпечени.

Дружеството няма косвени задължения.

Дружеството няма условни задължения.

4.4. ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ И КВАЛИФИКАЦИИ

Историческата финансова информация за Емитента е одитирана.

2014г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2014 г. съдържа мнение от законово определения одитор – „АФА” ООД, регистриран одитор:

„**Мнение:** По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Уелкъм Холдингс АД към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание: Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение № 8 към годишния финансов отчет обстоятелство, че към 31 декември 2014 година нетните активи на Дружеството са отрицателни в размер на 12 хил.лв (към 31 декември 2013 година – отрицателна величина 31 хил.лв). С писмо от 18 март 2015 година мажоритарният акционер е потвърдил пред нас позицията си, че планира осъществяването на мерки за стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството и преодоляване на декапитализацията, както и че при необходимост ще продължи да оказва финансова подкрепа на Дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано по този въпрос.“

2013 г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2013 г. съдържа мнение от законово определения одитор – **Лидия Петкова**, регистриран одитор:

„**Мнение:** По мое мнение, финансовите отчети дават вярна и честна представа за финансовото състояние на „Уелкъм Холдингс“ АД към 31.12.2013 г., както и за резултатите от дейността и паричните потоци за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане и Международните счетоводни стандарти.

Без да квалифицирам моето мнение обръщам внимание, Дружеството е акумулирало натрупани загуби към 31.12.2013 г. в размер на 81 хил. лева. Към 31.12.2013 г. дружеството все още не е стартирало същинска дейност и не генерира приходи. Бъдещото развитие на дружеството зависи от икономическите условия и достъпа до финансов ресурс.“

2012 г.

Одиторският доклад върху финансовия отчет за финансовата 2012 г. съдържа мнение от законово определения одитор – **„Алфа Одит Сървисиз“ ООД**, специализирано одиторско предприятие:

„**Мнение:** В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството „Уелкъм Холдингс“ АД към 31.12.2012 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Без да квалифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че към 31.12.2012 г. дружеството е акумулирало загуби в размер на 78 хил. лева като собственият капитал е намалял до отрицателна величина – минус 1 хил. лева. Към 31.12.2012 г. дружеството все още не е стартирало същинска дейност и не генерира приходи от оперативна дейност. Бъдещото развитие на дружеството зависи от икономическите условия и достъпа до финансов ресурс.“

5. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

През последните две години, предхождащи изготвянето на настоящия документ, „Уелкъм Холдингс“ АД е бил страна по значителни договори, различни от договорите, сключени по време на обичайната му дейност, а именно:

На 17.07.2014г. е сключен Договор за заем с „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид (BMA Investment Group Limited), частно дружество, учредено и съществуващо по законите на Хонг Конг с фирмен номер 1131720, в качеството му на Заемодател и Емитентът в качеството му на заемополучател. По силата на сключения договор за заем, Заемодателят предоставя на „Уелкъм Холдингс“ АД заем в размер на 60,000 (шестдесет хиляди) евро за срок от 1 (една) година при лихва от 7% (седем процента) годишно. Уговорената сума ще се предоставя на Емитента на траншове, при поискване по банкова сметка на „Уелкъм Холдингс“ АД или чрез заплащане на фактури, издадени към Заемателя от негови контрагенти. Целта е средствата по предоставения заем да бъдат използвани от Заемателя за заплащане на разходи, свързани с дейността на Емитента.

Към датата на изготвяне на Проспекта, задължението на Емитента по договора за заем е 0.00 хил.лв., тъй като горепосоченият заем, усвоен в размер на 41 хил.лв., ведно с лихвата в размер на 1 хил.лв., са опростени по силата на споразумение между „Уелкъм Холдингс“ АД и „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид от 30.12.2014г.

Към датата на изготвяне на Проспекта, Емитентът не е сключвал значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната му дейност и които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента да посреща задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

В период от 12 месеца преди изготвянето на настоящия документ, Емитентът не е бил страна по приключили държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат или са имали съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, Емитентът не е страна по държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат или са имали съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му.

На Емитента не е известна опасност от образуване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му.

7. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

7.1. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международен Счетоводен Стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица“, дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:

- контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдъщерни предприятия);
- има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- упражнява общ контрол върху предприятието.

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник;

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Съгласно същия стандарт сделка между свързани лица е налице, когато има прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в настоящия Проспект, Емитентът е сключвал сделки със свързани лица, описани в таблица в *т. 7.2.*

7.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

На Емитента не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които се счита, че могат да бъдат признати за сделки между Емитента и заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството биха били „заинтересовани лица” в сделка по горния параграф (терминът има значението по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК), ако те, или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25% от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по (б).

По смисъла на горния параграф свързани лица са: (а) лица, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество; (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; (в) лицата, които съвместно контролират трето лице; (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до трета степен включително и роднините по сватовство до трета степен включително.

Относно значението на термина „контрол” вижте *т. 3.15.2. „Лица, които упражняват контрол върху Емитента”.*

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството е получило следните трансове по договор за заем със свързано лице:

Таблица №16 Заем от свързано лице

Свързани лица	Дата на отпускане	Лихвен процент	Отпуснат заем (евро)	Отпуснат заем (лв.)	Дължим размер (лв.)
2014г. и до датата на Проспекта				41,198	-
bma Investment Group Limited	17.07.2014	7%	9,600	18,776	-
bma Investment Group Limited	30.09.2014	7%	6,000	11,735	-
bma Investment Group Limited	29.10.2014	7%	1,464	2,863	-
bma Investment Group Limited	12.12.2014	7%	4,000	7,823	-

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД

1. Заем от свързани лица:

На 17.07.2014г. е сключен Договор за заем с „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид (BMA Investment Group Limited), частно дружество, учредено и съществуващо по законите на Хонг Конг с фирмен номер 1131720, в качеството му на Заемодател и Емитентът в качеството му на Заемополучател. По силата на сключения договор за заем, Заемодателят предоставя на „Уелкъм Холдингс“ АД заем в размер на до 60,000 (шестдесет хиляди) евро за срок от 1 (една) година при лихва от 7% (седем процента) годишно. Уговорената сума ще се предоставя на Емитента на траншове, при поискване по банкова сметка на „Уелкъм Холдингс“ АД или чрез заплащане на фактури, издадени към Заемополучателя от негови контрагенти. Целта е средствата по предоставения заем да бъдат използвани от Заемополучателя за заплащане на разходи, свързани с дейността на Емитента. Усвоените суми по заема са представени в горната таблица и са в размер на 41 хил.лв.

Към датата на изготвяне на Проспекта, задължението на Емитента по договора за заем е 0.00 хил.лв., тъй като горепосочените суми по договор за заем, усвоен в размер на 41 хил.лв., ведно с лихвата в размер на 1 хил.лв., са опростени по силата на споразумение между „Уелкъм Холдингс“ АД и „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид от 30.12.2014г.

„БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид (BMA Investment Group Limited) и „Уелкъм Холдингс“ АД са свързани лица по смисъла на § 9, буква „б“, т. vii от Международен Счетоводен Стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица“, а именно съпругата на г-н Кит Синг Стиван Ло, акционер в „Уелкъм Холдингс“ АД, който упражнява контрол - г-жа Чи Шан Канни Леунг е директор в „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид и упражнява значително влияние върху „БМА Инвестмънт Груп“ Лимитид.

2. Заем от предишни акционери:

Към 31.12.2013г. Емитентът е получил средства от акционерите си в размер на 28 хил.лв. През 2014г. Емитентът е получил средства от акционерите си в размер на 5 хил.лв. Към 31.12.2014г. общата сума на получени средства от предишни акционери в размер на 33 хил.лв. е отписана като задължение на Емитента. Отписаните задължения са осчетоводени като „Други доходи от дейността“, както е посочено в т. 4.1.1.

8. ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

Общото събрание на акционерите на Емитента не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството.

През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, Емитентът не е разпределял дивиденди в полза на акционерите и не е правил увеличение на капитала със собствени средства на основание чл. 246, ал. 4 от ТЗ във връзка с чл. 121 от ЗППЦК.

9. ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от **937,500,000 варианти** (деветстотин тридесет и седем милиона и петстотин хиляди) след приспадане на разходи по емисията, в размер на **58,442.10 лв.**, се очаква да бъдат **879,057.90 лв.**

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при максимално записване от **1,375,000,000 варианти** (един милиард триста седемдесет и пет милиона) след приспадане на разходи по емисията, в размер на **58,879.60 лв.**, се очаква да бъдат **1,316,120.40 лв.**

Предназначението на предстоящата емисия варианти е набиране на оборотни средства за Дружеството, с които то да посрещне текущите си оперативни и административни нужди, с оглед на фокуса върху основната цел на ръководството – реализиране и управление на

бъдещи инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и туризма (вж. т. 3.6. Бизнес анализ и т. 3.7. Индуриален анализ от настоящия Проспект).

При хипотезата за последващо увеличение на капитала посредством упражняването на вариантите (под условие в полза на варантьорите, в рамките на периода на тяхната валидност от 6 години), приоритетно са планирани инвестиции в придобиването и развитието на недвижими имоти с жилищна, търговска, развлекателна и спортна предназначеноост.

Тези инвестиции ще се осъществяват основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор.
- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството.
- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и други.
- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други).

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не е осъществявало реална стопанска дейност за периода на съществуването си.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани със стратегическо позициониране и изграждане и управление на дългосрочни проекти, с инвестиционен хоризонт от 10 години (до 2025г.), от които 5-7 години са предвидени за придобиване на имоти и тяхното пълно изграждане и 3-5 години са предвидени за експлоатация на вече завършените инвестиционни проекти.

В рамките на инвестиционната си програма Дружеството планира осъществяването на следните инвестиции до 2020г. (инвестициите са подредени по реда на своя приоритет):

- инвестиции в хотели и ваканционни имоти – до 900 млн.лв.
- инвестиции в офис и търговски площи – до 900 млн.лв.
- инвестиции в спортни имоти и съоръжения – до 900 млн.лв., в това число:
 - футболен стадион по стандартите на УЕФА – 250 млн.лв.
 - голф игрища по стандарти, отговарящи на световни изисквания – 250 млн.лв.
 - хиподром – 200 млн.лв.
 - други спортни съоръжения – 200 млн.лв.
- инвестиции в конгресни и изложбени площи – до 600 млн.лв.
- инвестиции в концертни площи – до 600 млн.лв.
- инвестиции в развлекателни обекти и водни атракции – до 900 млн.лв.
- придобиване на проблемни и подценени активи и вземания, обезпечени с недвижими имоти – до 900 млн.лв.
- инвестиции в жилищни имоти – до 900 млн.лв.
- придобиване на компании, обслужващи изградената структура, в това число: финансови институции, компании в сектора на въздушния, сухопътния и водния транспорт, хранително-вкусовата и козметична промишленост – до 275 млн.лв.

Инвестиционните намерения са основани на ключови вътрешни и външни за страната фактори като:

- стабилна инвестиционна и бизнес среда.
- стабилна данъчна система с най-ниските нива на данъчни ставки в ЕС.
- наличието на квалифицирана работна ръка в строителството и услугите.
- най-ниските нива на разходи за оперативное управление в ЕС.

- липсата на местно „ноу-хау“ при изграждането на мащабни увеселителни проекти съчетаващи част или всички от изброените по-горе елементи - тип Лас Вегас или Макао, както и профилирани спортни съоръжения на световно ниво.
- фрагментацията на сектора в Европа – активите, предмет на инвестиционната стратегия на Дружеството, съществуват по единично в големите градове и центрове в Европа, но никъде на територията на стария континент не могат да бъдат намерени всички заедно, събрани и интегрирани на едно място.

Значима част от инвестиционните намерения на Дружеството са насочени за изграждането на един мащабен проект, който да концентрира на едно място няколко или всички от елементите посочени по-горе, което да направи проекта единствен по рода си, както в България така и на целия Европейски континент.

Проект от такъв мащаб се възползва от множество синергии между своите отделните елементи и огромна добавена стойност, която не се очаква да има пряка конкуренция в Европа в рамките на заложения инвестиционен хоризонт.

Тази инвестиционна концепция е базирана на успешни проекти в Азия, които съчетават елементите, подробно описани в т. 3.5.1. *Инвестиционни цели и програма.*

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната **емисионна стойност от 0.001 лв.** и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД по определена към момента на записване на варанта **стойност на упражняване от 5.00 лв. за акция**, като срещу един вариант може да бъде записана една акция от бъдещото увеличението на капитала.

Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е **6 години**, считано от регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варианти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варианти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията / предлагането.

10.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от техния Емитент „Уелкъм Холдингс“ АД деривативни финансови инструменти – **варанти**.

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книжи – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „Уелкъм Холдингс“ АД. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Уелкъм Холдингс“ АД, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варианти не е емитиран. Вариантите дават право на притежателя да запише акциите от бъдещо увеличение на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, което следва да бъде извършено, при настъпване на определени предпоставки, подробно описани в Проспекта.

Вариантите от тази емисия са **безналични, свободнопрехвърлими и поименни**.

Общият размер на предлаганата емисия е до 1,375,000,000 броя варианти.

Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД.

10.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Настоящата емисия варианти се издава от „Уелкъм Холдингс“ АД в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД, по отношение на търговията с вариантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
- Закон за Комисията за финансов надзор (ЗКФН).
- Наредба № 22 от 29.07.2005г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН.
- Наредба № 2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.
- Регламент (ЕО) №809/2004 на Европейската Комисия (ЕК) за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами. Регламентът има пряко действие на територията на България.

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варианти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- Закон за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ).
- Закон за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП).
- Закон за Комисията за финансов надзор(ЗКФН).
- Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- Наредба №8 за Централния депозитар на ценни книжа.

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варианти на „Българска фондова борса – София” АД се съдържат и в Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД.

10.3. ФОРМА

Предлаганите варианти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в „Централен депозитар” АД.

Издаването и разпореждането с вариантите имат действие след регистрацията им в „Централен депозитар” АД.

Седалището и адресът на управление на „Централен депозитар” АД са: България, гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4, телефони за контакт: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 254 – за връзка с отдел „Регистри” и +359 2 939 1992 и +359 2 4001 253 – за връзка с отдел „Сетълмент”.

10.4. ВАЛУТА

Валутата на настоящата емисия варианти е в български лева (BGN).

10.5. ПРАВА

Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Уелкъм Холдингс” АД, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 5.00 лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Уелкъм Холдингс” АД може да се упражни в срок до 6 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар” АД. Срокът изтича на съответния ден на 6-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) – на първия следващ присъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

По искане на притежателите на варианти, представляващи **не по-малко от 3% (41,250,000 броя варианти в случай, че няма неупражнени варианти)** от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Новинар” и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар” АД и „Българска фондова борса – София” АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните,

по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София” АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар” АД, като притежатели на варанти, 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София” АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите на „Уелкъм Холдингс” АД, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

б) Решение на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 5.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД се представя в КФН, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на СД на „Уелкъм Холдингс“ АД не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения **Начален срок за упражняване на вариантите**, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение в Търговския регистър, публикува го в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варанти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-късно от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и публикуването на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството – Емитент и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител/ респ. пълномощника на юридическото лице.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар” АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Уелкъм Холдинг” АД в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Съгласно изискването на чл. 40, ал. 1 от Наредба № 38, при подаване на заявка за записване на акции, притежателите на варианти следва да представят доказателства пред инвестиционния посредник, че са заплатили емисионната стойност на записваните акции.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Уелкъм Холдинг” АД уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Уелкъм Холдинг” АД се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар” АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса – София“ АД. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Уелкъм Холдингс“ АД – поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.

Подробна информация относно реда за упражняване на вариантите е представена в т. 12 по-долу.

2. Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

а) Компетентност

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за СД на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Събранието на притежателите на варианти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варианти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

б) Свикване

По искане на притежателите на варианти, представляващи **не по-малко от 3% (41,250,000 броя варианти в случай, че няма неупражнени варианти)** от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса – София“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година

преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София” АД.

в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар” АД като притежатели на варанти 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София” АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите на „Уелкъм Холдингс” АД, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс” АД. Протоколът се подписва от директора за връзка с инвеститорите на „Уелкъм Холдингс” АД и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива. Към протокола се прилага списък на присъстващите или представени на събранието притежатели на варанти с посочване на броя на притежаваните или представляваните варанти, в които притежателите на варанти и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от директора за връзка с инвеститорите на „Уелкъм Холдингс” АД и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

В случай че притежателят на варанта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „Уелкъм Холдингс” АД. Ако титулярът на варанта е бил акционер в „Уелкъм Холдингс” АД преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права - **имуществени и неимуществени:**

Имуществени права на акционера:

1. Право на дивидент

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд Резервен и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.
- не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд Резервен и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд Резервен и другите фондове на Дружеството.
- недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет.
- най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното Дружество трябва да се отдели, докато средствата във фонд Резервен достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството.
- правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

2. Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Неимуществени права на акционера:

Управителни права

1. Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Допълнителни права на акционера

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването.

Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

10.6. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 16.03.2015г., ОСА на Емитента, в съответствие с чл. 7, ал. 2 от Устава на „Уелкъм Холдингс“ АД, прие решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общ брой **до 1,375,000,000** като всеки 1 (един) вариант дава правото на притежателя си да запише една акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на **стойност на упражняване от 5.00 лева**. Срокът, до изтичането на който ще могат да се упражнят вариантите, е **6 години**.

На същото заседание на ОСА е избран инвестиционен посредник, който ще обслужи записването на вариантите и заплащането на тяхната цена – ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД, ЕИК 175007052, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1.

С решение на СД от 18.03.2015г. е приет настоящия Проспект за публично предлагане на варианти на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделни решение на Съвета на директорите на Дружеството при условията и по реда, описани в *т. 12* по-долу.

10.7. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД – **май-юни 2015г.**

10.8. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ВАРАНТИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София“ АД и Правилника на

„Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP - "доставка срещу плащане") и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на „Българска фондова борса – София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат варианти на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба №38, инвестиционните посредници имат задължението да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници да декларират дали:

- притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент.
- финансовите инструменти – предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в ЦД, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи.
- залоget е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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

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

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, Наредба № 38 и Правилника на „Българска фондова борса – София“ АД.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на инвестиционен посредник – регистрационен агент към ЦД.

10.9. СУБОРДИНИРАНост

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляра си същите права като правата по варантите.

Уставът на Емитента, решението на ОСА на Емитента за издаването на варантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

10.10. БАЗИСЕН ИНСТРУМЕНТ

Предлаганите варианти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, с емисионна стойност 5.00 лв. за акция. Всеки 1 (един) вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия акции е до **1,375,000,000 (един милиард триста седемдесет и пет милиона) броя обикновени акции.**

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информацията относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Уелкъм Холдингс“ АД, може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Алтернативен пазар с

ISIN код на емисията е BG1100074084

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варианти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

10.11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за титуляра си под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава.

10.11.1. Данъци върху доходите на притежателите на варианти

а) Местни физически лица

Доходите на притежателите на варианти – местни физически лица се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 ЗДДФЛ е лице: 1) което има постоянен адрес в България или 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България.

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на вариантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

б) Местни юридически лица

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варианти – местни юридически лица е регламентирано в Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО). Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варианта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 44 ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени вариантите и другите деривативни

финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично Дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване приходите на фондовете за допълнително задължително и допълнително доброволно пенсионно осигуряване (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варианти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

в) Чуждестранни физически лица

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варианти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

г) Чуждестранни юридически лица

Доходите от положителни разлики от продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на вариантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

Следва да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО. В определението, което се съдържа в цитирания текст от допълнителните разпоредби, обаче, не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (с изключение на права), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти. Предвид изложеното разпоредбата на чл. 196 от ЗКПО не намира приложение по отношение доходите от разпореждане с варианти от настоящата емисия.

10.11.2. Данъци върху доходите на притежателите на акции - базов актив на предлаганите варианти

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Данъчно облагане на капиталовата печалба

а) Местни юридически лица

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон, определена като

положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД, не се облагат с корпоративен данък.

Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане.

Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

б) Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква а от допълнителните разпоредби на ЗКПО Разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите – предмет на настоящото предлагане, сключени на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД, не се облагат с данък при източника.

в) Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби; Съгласно § 1, т. 11, буква а от допълнителните разпоредби на същия закон Разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД.

Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

г) Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени) изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове

а) Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%.

„Уелкъм Холдингс“ АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Чуждестранни юридически лица:

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „Уелкъм Холдингс“ АД

„Уелкъм Холдингс“ АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Местни и чуждестранни физическите лица

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията.

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

„Уелкъм Холдингс“ АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава. В този случай, когато общият размер на реализираните доходи надвиши 500,000 лв. в рамките на данъчната година, основанията за прилагане на СИДДО по отношение на общия размер на доходите се удостоверяват по реда посочен по-горе.

Правен режим относно вноса и износа на капитали

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба №Н-1 от 01.02.2012г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

Митническите органи допускат пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна след представяне от лицата на удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица или по реда на чл. 194 и 195 от Закона за корпоративното подоходно облагане, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане със съответната държава.

11. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат **27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин) варианти** от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.001 лева. Броят записани варианти от акционери или трети лица трябва да е кратен на **27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин)**.

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко **27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин) варианти** от настоящата емисия, и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по **27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин)**.

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варианти.

Срещу всеки 1 (един) записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 5.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

11.1. РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА

Общият брой на предлаганите варианти е до **1,375,000,000 (един милиард триста седемдесет и пет милиона) броя**. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани **най-малко 937,500,000 (деветстотин тридесет и седем милиона и петстотин хиляди) броя** от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва. (виж *т.11.8.*).

11.2. СРОК НА ПАДЕЖ НА ЕМИСИЯТА

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 6 години (шест календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар” АД.

11.3. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

11.4. СЕТЪЛМЕНТ

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар” АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар” покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, „Централен депозитар” АД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на притежателите на варианти или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Емитента, от определено от Съвета на директорите лице. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсети при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва

чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

11.5. ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОЦЕДУРА ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН „Уелкъм Холдингс” АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на вариантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК „Уелкъм Холдингс” АД ще оповести съобщението в Търговския регистър, ще го публикува в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, на интернет страницата на Емитента и на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **15 календарни дни** след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса – София” АД, основен пазар, сегмент за права.

На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „Уелкъм Холдингс” АД, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варанти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на вариантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 18:00 часа при:

Инвестиционен посредник	"Д.И.С.Л. Секюритийс" АД
Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1
Телефон	+359 2 846 55 91; +359 2 944 02 17
Факс	+359 2 944 60 14
Електронен адрес	y.georgiev@disl-securities.com
Електронна страница	www.disl-securities.com
Брокер, отдел "Капиталови пазари"	Ясен Борисов Георгиев

Не се допуска записване на варанти преди началния и след крайния срок за записване на варанти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Уелкъм Холдингс“ АД до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „Уелкъм Холдингс“ АД незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

11.6. РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ

Записването на варанти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варанти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител) респ. пълномощника на юридическото лице.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 18.00 часа.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Д.И.С.Л. Секюритис“ АД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия, информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

11.7. ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО/ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

„Българска фондова борса - София“ АД, съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или

извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10% от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и 6 от ЗППЦК, за да осигури спазването на законоустановените изисквания за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, КФН има право да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени, съответно да забрани извършването на публично предлагане, ако има достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени или ще бъдат нарушени.

Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗСПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти.

11.8. НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДВНЕСЕНИТЕ СУМИ

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна.

Ако всички варианти от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, „Уелкъм Холдингс“ АД уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за регистрация на новата емисия варианти в „Централен депозитар“ АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 937,500,000 броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 937,500,000 броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД и заявява за оповестяване в търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“ покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми.

Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

11.9. МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА СУМА, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА

Всяко лице може да запише най-малко 27,500 варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 27,500.

11.10. ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

11.11. ПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съвета на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно изискването на чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕГН, ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК) и регистриране на емисията в „Централен депозитар” АД.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в „Централен депозитар” АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар” АД акт за регистрацията на емисията.

Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

11.12. ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката,

включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „Уелкъм Холдингс“ АД ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса – София“ АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“ и на интернет адреса на „Уелкъм Холдингс“ АД.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти. (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.).

11.13. ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО, ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ПРАВАТА, ТРЕТИРАНЕ НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА

Настоящите акционери на „Уелкъм Холдингс“ АД имат право да придобият с предимство на част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко 27,500 (двадесет и седем хиляди и петстотин) варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 27,500.

Възможността за записване на повече от предложените варианти от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

11.14. ПЛАСИРАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

11.14.1 Категории инвеститори

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в § 1 от ДР на ЗППЦК, както следва:

а) непрофесионални инвеститори - лице, което за своя сметка подлага на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежава необходимата квалификация или опит за това;

б) институционални инвеститори - банка, която не действа като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, договорен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа;

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Уелкъм Холдингс“ АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3. от ДР на ЗППЦК.

11.14.2 Декларация от мажоритарния акционер

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в Подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варианти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варианти.

11.14.3 Оповестяване на предварителното разпределение

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

11.14.4 Траншове на предлагането

Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният инвестиционен посредник изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варианти, разпределени на всеки от тях.

11.14.5. Клаузата за връщане на получени вече суми по дивиденди

Настоящото Предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

11.14.6. Методът за разпределение по траншове, в случай на превишаване на подписката

Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варианти (превишаване на подписката), поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на Подписката.

11.14.7. Преференциално третиране

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Уелкъм Холдингс“ АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Емитента, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават Заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на варианти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Всички заявки за записване на варианти се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

11.14.8. Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица

Вариантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер, варианти от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори.

11.14.9. Условия и дата на приключване на предлагането

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени варианти, но са записани и платени най-малко 937,500,000 броя от предлаганите варианти, Подписката се счита за успешно приключила и емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.

Подписката приключва след изтичане на срока за записване на варианти - 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на варианти изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на вариантите се счита първият следващ работен ден.

Ако всички предлагани варианти бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката „Уелкъм Холдингс“ АД обявява прекратяването ѝ, уведомява КФН в срок до 3 работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.

„Уелкъм Холдингс“ АД ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на вариантите.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „Уелкъм Холдингс“ АД ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса – София“ АД относно резултата от него, съдържащо информацията относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли“, в-к Новинар и на интернет адреса на „Уелкъм Холдингс“ АД.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 937,500,000 броя от предлаганите варианти, подписката ще приключи неуспешно.

В този случай „Уелкъм Холдингс“ АД уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“ покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

11.14.10. Съставни Подписки

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

11.14.11. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределението

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането „Уелкъм Холдингс“ АД ще изпрати уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информацията относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните

варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и на интернет адреса на „Уелкъм Холдингс“ АД.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.).

Новоемитираната емисия варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД Акт за регистрацията на емисията, удостоверяващ общия брой на вариантите след и данни за акционерите, придобили варианти.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подметки, на името на притежателите си, към сметката на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат Депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез инвестиционния посредник, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подметки.

„Уелкъм Холдингс“ АД ще поиска вписване на вариантите в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.

След допускането до търговия, вариантите ще се търгуват на Основен пазар, Сегмент за структурирани продукти на „Българска фондова борса – София“ АД. Всеки притежател на варианти може да подаде поръчка за продажба на варианти, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи варианти – поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

11.14.12. Записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe”

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на Подписката.

11.15. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Упълномощен инвестиционен посредник, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти е ИП „Д.И.С.Л Секюритийс“ АД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията. Варианти могат да бъдат записани при:

Инвестиционен посредник	„Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД
Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1
Телефон	+359 2 846 55 91; +359 2 944 02 17
Факс	+359 2 944 60 14
Електронен адрес	y.georgiev@disl-securities.com
Електронна страница	www.disl-securities.com
Брокер, отдел "Капиталови пазари"	Ясен Борисов Георгиев

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варианти.

Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е „Централен депозитар“ АД.

11.16. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ. ПАЗАР

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД. Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на „Българска фондова борса – София“ АД. В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

11.17. ТЪРГОВИЯ НА СЪЩИЯ КЛАС ИНСТРУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА

До настоящия момент Емитентът не е издавал ценни книжа, даващи същите права, като вариантите от настоящата емисия. Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Уелкъм Холдингс“ АД от същия клас, като предлаганите с този Проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от „БФБ - София“ АД.

11.18. АНГАЖИМЕНТ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЛИКВИДНОСТ

Към настоящия момент няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

11.19. СТАБИЛИЗАЦИЯ

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на Предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с Предлагането.

11.20. ДРУГИ ПОДПИСКИ ИЛИ ЧАСТНИ ПЛАСИРАНИЯ

Към настоящия момент други финансови инструменти, с Емитент „Уелкъм Холдингс“ АД (от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас) не се предлагат, чрез първично публично или частно предлагане.

Дружеството не планира в близко бъдеще първично публично или частно предлагане на финансови инструменти от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас. В случай, че бъде взето решение за подобно предлагане, „Уелкъм Холдингс“ АД ще оповести решението, по нормативно установения ред.

Към настоящия момент съществуващата емисия обикновени акции, издадена от „Уелкъм Холдингс“ АД се търгува на БФБ с ISIN код BG1100074084.

11.21. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

12. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 5.00 лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД може да се упражни в срок до 6 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на 6-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) – на първия следващ присъствен (работен) ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

По искане на притежателите на варианти, представляващи **не по-малко от 3% (41,250,000 броя варианти в случай, че няма неупражнени варианти)** от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса – София“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочените ежедневници. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата във в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти. В случай че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите,

такова се включва в поканата от Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД. Към поканата следва да се приложи справка за движението за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такава е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти, на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД като притежатели на варианти 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представения на него капитал.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „Уелкъм Холдингс“ АД, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, и публикува в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

б) Решение на Съвета на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД за увеличаване на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Уелкъм Холдингс“ АД следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 5.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД се представя в КФН, Българска фондова борса - София АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на СД на „Уелкъм Холдингс“ АД не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения **Начален срок за упражняване на вариантите**, Съветът на директорите на „Уелкъм Холдингс“ АД, в съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение в Търговския регистър, публикува го в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли“ и в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“, на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 15 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варанти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 15 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варанти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар“ и публикуването на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подаде заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството – Емитент и заплати емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител/ респ. пълномощника на юридическото лице.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя

архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Уелкъм Холдинг“ АД в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

Съгласно изискването на чл. 40, ал. 1 от Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, при подаване на заявка за записване на акции, притежателите на варианти следва да представят доказателства пред инвестиционния посредник, че са заплатили емисионната стойност на записваните акции.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Уелкъм Холдинг“ АД уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Уелкъм Холдинг“ АД се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Уелкъм Холдинг“ АД свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса – София“ АД. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Уелкъм Холдинг“ АД – поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба № 38.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се прекратяват поради неупражняване.

13. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

13.1. ЦЕНА

Параметрите на емисията варианти, в т.ч. **емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 5.00 лв.**, са определени с решение на Общото събрание на акционерите Емитента от 16.03.2015г. Цената на един вариант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варианти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на вариантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденди или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарната стойност (СПС) на варианта може да бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции.

В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варианта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

Вградена стойност: Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в парите, имат вградена стойност.

Времева стойност: Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варианта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на вариант, който е в парите, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варианта, т.е. времевата стойност на варианта ще е равна на нула.

Цената на варианта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варианта = Вградена стойност + Времева стойност

Преди да запишат варианти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД, в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към инвестиционния посредник, чрез който се извършва покупката, към „БФБ-София“ АД и „Централен депозитар“ АД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се записват вариантите.
- дължими такси към „Централен депозитар“ АД.
- дължими такси към „БФБ-София“ АД.
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

13.2. ФОРМУЛАТА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРИАНТА

Приликата между опциите и вариантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на вариантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P\left(\frac{W}{n+w}\right)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

W цена на един варант

P пазарната цена на една обикновена акция

w брой издадени варанти

n брой обикновени акции в обръщение

X цена на упражняване на варанта, умножена с коефициента $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

N(x) вероятността варантът да бъде в пари в деня на упражняване

t срок до падежа в години

r годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

σ волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

Ln натурален логаритъм

e^x експоненциална функция

Както вече беше констатирано, в много аспекти разликите между варантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на варантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на варантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варанта се получава по следния начин:

$$W = \left(\frac{n}{n/g + w} \right) \left[\left(P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W \right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2) \right]$$

където

$$d_1 = \frac{\ln \left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X} \right) + rt}{\sigma \sqrt{t}} + \frac{\sigma \sqrt{t}}{2},$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{t}$$

W	цената на един вариант
P	пазарната цена на една обикновена акция
X	цена на упражняване на варианта
D	дивидент
n	брой обикновени акции в обръщение
w	брой издадени варианти
g	брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки вариант
r	годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)
t	срок до падежа в години,
σ	стандартно отклонение на възвръщаемостта на P+(w/n)W за единица време

$N(d)$ = функция на нормалното разпределение изразена при d ,

= времето до изплащането на i – тия дивидент,

= сумата в лева на i – тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на вариант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от $S+(w/n)W$ (акции и варианти),
2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или $S+(w/n)W$

3. Цялата формула е умножена с $\left(\frac{n}{n/g + w} \right)$, където g е броя на акциите които могат да се закупят с един вариант

13.3. ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ

Цената на упражняване в размер на 5.00 лв. е определена с решение на Общото събрание на акционерите Емитента от 16.03.2015г. При определяне на цената за упражняване са взети предвид няколко фактори:

Цената на базовия актив

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в парите, имат вградена стойност. Когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото, тогава варанта е „в пари” и притежателят на варанта теоретично би имал интерес да го упражни, и да реализира печалба от разликата. Съответно, за да има смисъл издаването на един варант, цената на упражняване трябва да бъде по-висока от пазарната цена на базовия актив.

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Емитента.

Към датата на изготвяне на Проспекта, пазарната цена на една акция (цената по последната сделка с акции на Емитента преди датата на Проспекта) на „Уелкъм Холдингс” АД е била 3.23 лв.

Акциите на Дружеството не са активно търгувани по смисъла на Допълнителните разпоредби, § 1, т. 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008г., като не е имало търговия с акциите, т.е. среднодневният обем на търговия за последните три месеца е равен на нула и в този смисъл е по-малък от 0.01 на сто от общия брой акции на Дружеството. За последните 12 месеца преди датата на Проспекта отново няма търговия с акции на Дружеството.

Определената цена на упражняване от 5.00 лв. е по-висока от пазарната цена на една акция от 3.23 лв., т.е. варантът има времева стойност.

Инвестиционните планове на Дружеството

Емитентът планира да осъществи до 2020г. инвестиции в размер на до 6,875,000,000 лв., подробно описани в т. 3.5.1. *Инвестиционни цели и програма*. С цел реализирането на тези инвестиции, Дружеството планира да привлече капитал в размер до 6,875,000,000 лв., посредством емитирането на до 1,375,000,000 броя акции.

Предвид планирания размер на привлечения капитал и броя акции, които Емитентът планира да издаде, се формира цена на упражняване на бъдещата емисия акции от 5.00 лв.

В случай, че „Уелкъм Холдингс” АД набере съответния капитал ще има достатъчно капитал да реализира инвестиционната си програма, а именно придобиването и развитието на недвижими имоти с жилищна, търговска, развлекателна и спортна предназначено с цел построяването на увеселителен и развлекателен проект.

Инвестиционните намерения се планират да се изпълнят до 2020г. и да доведат до добавена стойност, поради множество синергии между своите отделните елементи. Такава добавена стойност ще доведе до реализиране на стойност за Дружеството и ще е предпоставка за бъдещо увеличение на цената на акциите на Емитента.

Предвид 6-годишния срок за упражняване на варантите и планираната мащабна инвестиционна програма, ОСА на Емитентът е определило цена на упражняване в размер на 5.00 лв.

Важно е да се подчертае - няма гаранция, че реализирането на инвестиционните планове ще се отрази на пазарната цена на базовия актив.

Предвид шестгодишния срок на варантите, до падежа на емисията са възможни сериозни движения на текущата пазарна цена на базовия актив.

13.4. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИКА - ИЗВОДИ

Със средствата на сравнителната статистика се изследва как промяната на основните променливи участващи в модела на Блек-Скоулс оказват влияние на СПС на кол опция, респективно на варант. Получените резултати са обобщени по-долу:

1. Нарастването на текущата пазарна цена на базовия актив води винаги до нарастване на СПС на варанта.
2. Нарастването на цената на упражняване води винаги до намаляване на СПС на варанта.
3. Удължаването на срока води до нарастване на СПС на варанта.
4. Нарастването на волатилността на базовия актив води до нарастване на СПС на варанта.
5. Нарастване на нормата на безрискова доходност води до нарастване на СПС на варант, като това нарастване обикновено води до по-висока норма на нарастване на стойността на базовия актив.
6. Дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на СПС на варанта.

13.5. ВЛИЯНИЕ НА ВАРАНТА ОТ СТОЙНОСТТА НА БАЗОВИЯ АКТИВ

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента по определена, към момента на записване на варанта, емисионна стойност 5.00 лв. за акция. Емисионната цена се базира на виждането на управителния орган на Емитента за развитието на Дружеството в контекста на икономическата обстановка и очакваните перспективи и тенденции до настъпване на падежа на варантите.

Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Вътрешноприсъщата стойност на варанта изразява очакването на инвеститора за растеж на цената на базовия актив, над цената на упражняване на варанта. Съотношението между стойността на варанта (емисионната стойност, по която варантът е записан), цената на упражняване на варанта и цената на базовия актив дава възможност за реализиране на печалба, в полза на инвеститора във варанти.

При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив при упражняване и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност.

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, варантът може да бъде:

- **Варант в пари (in the money)** - когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- **Варант при пари (at the money)** - когато цената на базовия актив е еднаква с цената за упражняване на правото.
- **Варант извън пари (out of the money)** – когато текущата цена на базовия актив е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Базовият актив на варантите по настоящата емисия са акции от предстоящо увеличение на капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, което ще бъде извършено при наличие на описаните в този Проспект предпоставки. Предвид изложеното, към момента на вземане на решението за упражняване на правата по варантите, базовият актив няма пазарна цена. Цената на базовия

актив ще се формира след допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар. За да може преди този момент да се прогнозира цената на базовия актив се взима предвид пазарната цена на вече емитираните от „Уелкъм Холдингс“ АД акции, от същия клас, като се отчете процентът на разводняване на стойността на акциите при емитиране на базовия актив.

13.6. РАЗВОДНЯВАНЕ

Съгласно т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варианти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от вариантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варианти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варианти в акции от капитала на „Уелкъм Холдингс“ АД, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 31.12.2014г. са: номиналната стойност на 1 (една) акция е 1.00 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варианти, е **-0.24 лв.**, общият брой обикновени акции е 50,000.

Предложената емисия варианти е **1,375,000,000 броя** с емисионна стойност от **0.001 лв.** за вариант, като нетни постъпления от емисията от съответно **879,057.90 лв.** при минимално записване и **1,316,120.40 лв.** при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта **58,442.10 лв.** и **58,879.60 лв.**

Конверсионното съотношение вариант / акция, по което могат да се упражнят вариантите от настоящата емисия в обикновени акции, е **1:1**, което в случай че всички варианти бъдат записани и упражнени, ще доведе до емитиране на **937,500,000** нови обикновени акции при минимален размер и **1,375,000,000** при максимален размер. **Цената на упражняване на 1 (една) нова обикновена акция е 5.00 лв.**

Съгласно т. 8 от ДР на Наредба № 2, при упражнение на вариантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено **анти-разводняване на капитала** на Емитента, тъй като новоемитираните обикновени акции са с емисионна цена (5.00 лв.), която е по-висока от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване (5.00 лв.), така и при максималния размер на записване (5.00 лв.).

Таблица №17 Разводняващ ефект от издаване на емисия варианти

Разводняващ ефект	Минимален размер	Максимален размер
Балансова стойност		
Нетни постъпления по емисията ('000 лв.)	879.06 лв	1,316.12 лв
Общ брой акции ('000)	50	50
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Балансова стойност ('000 лв.), преди издаване на вариантите	-12.00 лв	-12.00 лв
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на вариантите	-0.24 лв	-0.24 лв
Балансова стойност ('000 лв.), след издаване на вариантите	-12.00 лв	-12.00 лв
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на вариантите	-0.24 лв	-0.24 лв

Разводняващ ефект	Минимален размер	Максимален размер
Ефект от потенциално конвертиране на емисията варианти		
Общ брой варианти ('000)	937,500	1,375,000
Емисионна стойност на 1 вариант (лв.)	0.001 лв	0.001 лв
Обща стойност на емисията ('000 лв.)	937.50 лв	1,375.00 лв
Съотношение на упражняване (нови акции / вариант)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции ('000)	937,500	1,375,000
Номинална стойност на 1 нова обикновена акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция (лв.)	5.00 лв	5.00 лв
Увеличение на капитала ('000)	4,687,500.00 лв	6,875,000.00 лв
След увеличението на капитала (в следствие на упражняване на вариантите)		
Нов общ брой акции ('000)	937,550	1,375,050
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00 лв	1.00 лв
Собствен капитал на дружеството след увеличението ('000)	4,687,488.00 лв	6,874,988.00 лв
Балансова стойност на 1 акция след увеличението (лв.)	5.00 лв	5.00 лв
Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	2183.22%	2183.25%

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

Изчисленията в таблицата по-горе, относно анти-разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варианти се упражнят в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

От горната таблица се вижда, че съгласно т. 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 при пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при така посочената цена на упражняване от 5.00 лв за 1 нова обикновена акция, при минимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 2,183.22%, а при максимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 2,183.25%, или нетната балансова стойност на една акция след пълното конвертиране ще се увеличи съответно с **2,183.22% (минимален размер)** и **2,183.25% (максимален размер)**.

Таблица №18 Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варианти

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варианти	Минимален размер	Максимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията ('000)	50	50
Брой записани варианти ('000)	937,500	1,375,000
Съотношение на упражняване (нови акции / вариант)	1.00x	1.00x
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на вариантите ('000)	937,500	1,375,000
Брой обикновени акции след упражняване на вариантите ('000)	937,550	1,375,050
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	-99.99%	-100.00%

Източник: "Уелкъм Холдингс" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

В следствие на издаване на настоящата емисия варианти е възможно да бъде разводнен дялът на съществуващите акционери. В случай, че настоящите държатели на акционерен капитал не участват в подписката за настоящото предлагане, а вариантите бъдат записани от други лица, които ги упражнят в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери в размер на до 99.99% при минимален и максимален размер на записване.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Емитентът е длъжен да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери, 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.

Притежателите на варианти няма да имат право да участват с предимство в бъдещи увеличения ако:

- не са упражнили вариантите си и придобили нови акции, като са платили съответната емисионна цена; или
- не притежават отделни, несвързани с емисията варианти, обикновени акции, даващи им право да участват в бъдещи увеличения на капитала.

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Бъдещо увеличение на капитала при упражняване на част или цялата емисия варианти

Във връзка с упражняване на правата по емисията варианти, капиталът на дружеството може да бъде увеличен с нови акции. Притежателите на варианти имат правото да упражнят правата по тях, като запишат нови акции, по определена в Проспекта емисионната стойност от 5.00 лв. за акция.

Увеличението на капитала, в резултат от упражняване на вариантите ще доведе до Разводняване на капитала, спрямо текущите акционери в случай, че към момента, непосредствено предхождащ упражняване на вариантите, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции.

Разводняването на капитала (D), се изчислява по следната формула:

$$D = \frac{NAVPS_1 - NAVPS_0}{NAVPS_0},$$

където:

D = Разводняване

$$NAVPS_0 = \frac{NAV_0}{O}$$

$$NAVPS_1 = \frac{NAV_0 + (N \times IP)}{O + N}$$

където,

NAVPS₀ Нетна стойност на активите на една акция, преди увеличението

NAVPS₁ Нетна стойност на активите на една акция, след увеличението

NAV₀ Общо активи – Общо пасиви, преди увеличението на капитала

O Брой акции преди увеличението на капитала

N Брой издадени нови акции

IP Емисионна цена на новите акции

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не може да бъде определена с точност стойността на разводняване на капитала на Емитента, в резултат от увеличаване на капитала на Дружеството, поради упражняване на варианти от предлаганата емисия, тъй като при изчисляването ѝ се взима предвид нетната стойност на активите на Емитента, непосредствено преди увеличението на капитала. Нетната стойност на активите на Дружеството може да претърпи изменение до момента на упражняване на вариантите, в резултат на настъпването на различни събития, свързани с неговата обичайна стопанска дейност и не би могла да бъде предвидена към настоящия момент.

Разводняване за текущите акционери ще е налице ако, към момента преди упражняване на вариантите, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции.

Всеки желаещ собственик на акции в Емитента може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

13.7. ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, вариантът може да бъде:

- **Варант в пари (in the money)** – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- **Варант при пари (at the money)** – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- **Варант извън пари (out of the money)** – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

Вградена стойност

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варианти, които са в парите имат вградена стойност.

Времева стойност

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в парите, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

Възвращаемост от търговия с варианти

Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба / загуба, реализирана при продажбата на варантите.

Възвращаемост от упражняване на варантите

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 5.00 лв. за акция.

При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност.

Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в парите.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън парите, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

13.8. СРИВОВЕ НА ПАЗАРА ИЛИ СРИВОВЕ НА СЕТЪЛМЕНТА, КОИТО ЗАСЯГАТ БАЗИСНИЯ ИНСТРУМЕНТ

За настоящата емисия варанти, както и за акциите - базов актив, ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на Борсата (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варанти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на „БФБ-София“ АД, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към „БФБ-София“ АД функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варанти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила за търговия се съдържа правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

13.9. ПРАВИЛА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КОРЕКЦИИ

Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по варантите.

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегирани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените

акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = \frac{O \times P + N \times IP}{O + N}$$

където:

NIP	Нова цена на упражняване
O	Брой акции преди увеличението на капитала
P	Стара цена на упражняване (5.00 лв. за акция)
N	Брой издадени нови акции
IP	Емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до анти-разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варианти.

Преди падежа на вариантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на вариантите по реда на глава шеста а от ЗППЦК - Разкриване на информация.

13.10. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА

В таблицата по-долу са посочени основните разходи на Емитента, пряко свързани с настоящата емисия варианти, като в нея са включени възнагражденията на инвестиционния посредник по емисията. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Емитента.

Таблица №19 Разходи на Емитента по емисията обикновени акции

Приблизителни разходи*	Минимален размер (лв.)	Максимален размер (лв.)
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	1,637.50	2,075.00
Такси към Централен Депозитар АД **	15,188.00	15,188.00
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане	900.00	900.00
Допускане за търговия на БФБ	600.00	600.00
Възнаграждение за изготвяне на Проспект за предлагане на варианти	37,160.77	37,160.77
Възнаграждение на одитори	1,000.00	1,000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	1,955.83	1,955.83
Приблизителни общи разходи:	58,442.10	58,879.60
Приблизителни общи разходи на вариант:	0.00	0.00

* Посочените разходи са индикативни.

** Посочените разходи са изчислени на база максимална такса от 5,000 лв. за регистрация на емисия варианти, максимална такса от 10,000 лв. за регистрация на емисия права, такси за присвояване на ISIN код за емисия права и емисия акции, такси за издаване на удостоверения за упражнени/неупражнени права и за постъпили суми от продажба на права.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия обикновени акции (след приспадане на разходите по емисията, представени в таблицата долу), при условие че бъдат записани всички **1,375,000,000 варианти** по емисионна цена от **0.001 лв.** за вариант са **1,316,120.40 лв.**

Таблица №20 Постъпления от емисия варианти

Постъпления от емисия варианти	Минимален размер (лв.)	Максимален размер (лв.)
Съществуващи акции	50,000	50,000
Брой права (бр.)	50,000	50,000
Брой издавани варианти (бр.)	937,500,000	1,375,000,000
Емисионна цена за 1 вариант (лв)	0.001	0.001
Брутни приходи на емисията варианти (лв)	937,500.00	1,375,000.00
Приблизителни постъпления от емисията варианти (лв)	879,057.90	1,316,120.40
Приблизителни постъпления на вариант (лв)	0.001	0.001

Нетни постъпления за 1 вариант = 0.001 лв. / вариант

14. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. УСТАВ

Информацията в този раздел е представена въз основа на действащия Устав на Дружеството и в съответствие с приложимото законодателство.

14.1.1. Предмет на дейност и цели на Емитента

Съгласно чл. 4, ал. 1 от Устава на Дружеството предметът на дейност на „Уелкъм Холдингс“ АД е следният: *придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.*

14.1.2. Разпоредби в Устава във връзка със Съвета на директорите

Дейността на дружеството се управлява от Съвет на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години и е в състав в състав от 3 лица.

За членове на Съвета на директорите на дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани. Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на дружеството трябва да бъдат независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях, както и разпоредбите, с които се възлага

управление на изпълнителните членове. Членовете на Съвета на директорите имат право на възнаграждение, което се определя по правилата, приети от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите се свиква на заседания най-малко веднъж на 3 месеца.

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Уставът не предвижда провеждане на заседание и чрез средства за комуникация от разстояние.

Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство, освен ако се изисква по-голямо мнозинство съгласно Устава, приложимото законодателство или от правилата за дейността на Съвета на директорите.

Съветът на директорите може да взема решение неприсъствено, чрез протокол, подписан от всичките му членове, заявили писмено съгласие за решението.

Уставът на Дружеството не предвижда създаване на други управителни, надзорни или административни органи извън Съвета на директорите. Информация за състава, правомощията, свикването и провеждането на Общото събрание на акционерите е представена в т. 14.1.4. по-долу.

С решение на Общото събрание на акционерите от 16.03.2015г. е взето решение и Съветът на директорите е овластен да взема решения за увеличение на капитала на основание чл. 196 от ТЗ до 7,000,000,000 лв. (седем милиарда лева) чрез емитиране на нови акции, чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции, чрез превръщане на варианти в акции или чрез превръщане на част от печалбата в капитал по реда и условията на ТЗ и ЗППЦК, както и другите нормативни актове, включително за осигуряване на правата на притежателите на варианти или конвертируеми облигации да изключва или ограничава правото на всеки акционер по чл. 194, ал. 1 от ТЗ да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

14.1.3. Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции. Действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите

Дружеството е издало само един клас акции. Всички акции на дружеството са обикновени, поименни, безналични, с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Всяка обикновена акция дава на притежателя си следните основни права: право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял. Всеки акционер има право: да придобие с предимство част от новите акции, издадени при увеличаване на капитала; да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; да упълномощи с изрично писмено пълномощно с минимално съдържание, определено в действащото законодателство, друго лице да упражнява неговите права спрямо дружеството; да бъде избран в ръководните органи на дружеството; всички други права, предоставени от българското законодателство.

Дружеството може да издава привилегирвани акции с изключение на привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Издаването и разпореждането с акциите има действие от регистрацията в „Централен депозитар” АД и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство. Акционери на Дружеството са лицата, които са записани в книгата на акционерите на Дружеството, водена от „Централен депозитар” АД.

Акциите на дружеството могат да се прехвърлят свободно и чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага.

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действия, необходими за промяна на правата на держателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

14.1.4. Общо събрание на акционерите

Общото събрание включва всички акционери с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител. Няколко акционери могат да упълномощат общ представител. Съгласно чл. 14, ал. 2 от Устава на Дружеството упълномощаването се извършва в съответствие с приложимите нормативни изисквания, т.е. с писмено пълномощно за представляване на акционер в Общото събрание на акционерите на дружеството, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минимално съдържание, определено в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с документ за самоличност, а представителите на акционерите - и с пълномощно. Уставът на дружеството не предвижда провеждане на общото събрание чрез използване на електронни средства или упражняване на правото на глас чрез кореспонденция.

В Общото събрание на акционерите участват със съвещателен глас членовете на Съвета на директорите, освен ако не са акционери.

Правото на глас в общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на неговия капитал в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Съгласно чл. 15, ал. 1 от Устава на Дружеството, Общото събрание на акционерите:

- изменя Устава на Дружеството.
- увеличава и намалява капитала на Дружеството.
- преобразува и прекратява Дружеството.
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и Секретаря на Дружеството и определя възнаграждението на членовете на Съвета на Директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на Дружеството.
- назначава и освобождава дипломиран експерт-счетоводител.
- одобрява годишния счетоводен отчет на Дружеството след заверка от назначения дипломиран експерт-счетоводител.
- решава издаването на облигации.
- назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност.
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
- взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент.
- решава всички други въпроси, предоставени на неговата компетентност от закона и/или този Устав. Общото събрание на акционерите се провежда най-малко веднъж годишно като редовното общо събрание на акционерите се провежда до края на месец юни всяка година.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите по негова инициатива или по искане на акционери, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството. Акционери, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството, имат право да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Общото събрание на акционерите се свиква по реда на чл. 223 от Търговския закон и чл. 115 от ЗППЦК с покана, обявена в търговския регистър и оповестена на обществеността чрез използваната за разкриване на информация от Дружеството медия най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата и материалите за общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпращат в Комисията за финансов надзор в същия срок и се публикуват

на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването на поканата до приключването на общото събрание.

Акционери, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството, имат право да искат включването на допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание като не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, и предложенията за решения. Не по-късно от следващия работен ден след обявяване на въпросите в търговския регистър акционерите, поискали обявяването, представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали на Дружеството и комисията, като Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува чрез използваната за разкриването на информация медия.

Събранието е законно и може да взема решения, ако на него присъстват повече от половината от притежателите на акциите с право на глас или техни представители, освен ако в закона не е предвиден друг кворум. При липса на кворум се насрочва ново заседание в срок не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения капитал. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Общото събрание има право да взема решения единствено по въпроси, включени в оповестената от Дружеството покана или включени допълнително от акционери по описания по-горе ред, освен ако всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Акционерите имат право да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, и членовете на Съвета на директорите са длъжни да дават верни и изчерпателни отговори по същество на поставените на общото събрание въпроси, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

Съгласно действащия Устав на Емитента, решенията на Общото събрание за изменение и допълване на Устава, за преобразуване и прекратяване на Дружеството и за увеличаване и намаляване на капитала се вземат с мнозинство 2/3 от представените акции. Останалите решения се вземат с мнозинство 50 % от представените акции, освен ако в действащото законодателство е предвидено друго.

На заседание на Общото събрание на акционерите от 16.03.2015г. е взето решение за промяна на Устава на Емитента, като е предвидено Решенията за изменение на Устава, увеличение и намаляване на капитала, избиране и освобождаване членовете на Съвета на директорите и Секретаря на Дружеството, определяне възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на Дружеството, се взимат с мнозинство от 100.00% (сто процента) от представените акции. Решенията за преобразуване и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство от 2/3 (две трети) от представените акции. А всички други решения се взимат с обикновено мнозинство от повече от 50.00% от представените акции, освен ако друго е предвидено в действащото законодателство. Актуализиран Устав все още не е обявен по партидата на Дружеството в Търговския регистър.

14.1.5. Разпоредби в устава или в други актове на Емитента, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Дейността на Дружеството не се подчинява на други вътрешни правила, които съдържат подобни разпоредби.

14.1.6. Разпоредби в устава или в други актове на Емитента, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Уставът на Дружеството не съдържа други разпоредби, които да определят прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. Такива разпоредби не се съдържат и в други вътрешни правила на Дружеството.

Предвид публичния статут на Емитента, приложение намира задължението за оповестяване, установено в чл. 145 от ЗППЦК. Съгласно цитираната разпоредба всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или при условията на чл. 146 от ЗППЦК право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и Дружество, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число,кратно на 5%, от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството.

14.1.10. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УСТАВА ИЛИ ОТ ДРУГИ АКТОВЕ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН

Уставът на дружеството съдържа разпоредби, предвиждащи увеличаване и намаляване на капитала на дружеството при условия, различни от приложимите съгласно действащото законодателство.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по решение на Общото събрание на акционерите чрез издаване на нови акции или превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции, съгласно чл. 215, ал. 1 от Търговския закон, както и чрез превръщане на част от печалбата в капитал. Уставът на Дружеството предвижда, че капиталът може да бъде увеличаван и въз основа на решение на Съвета на директорите на Дружеството, прието по реда на чл. 7, ал. 2 от Устава, което правомощие е изтекло на 18.11.2013г.

При увеличаване на капитала на дружеството, всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

При увеличаване на капитала на дружеството чрез издаване на нови акции се издават права по § 1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван по реда на чл. 193, чл. 195 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон, освен в случаите на чл. 113, ал. 2 от ЗППЦК.

Капиталът може да се намали с намаляване на номиналната стойност на акциите или чрез обезсилване на акции.

Капиталът на дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

14.2. КОНСУЛТАНТИ

Консултант по настоящото предлагане, въз основа на сключен договор за предоставяне на консултантски услуги с Емитента е „Мейн Кепитъл” АД, ЕИК 202402882 със седалище и адрес на управление - гр. София 1404, район Триадица, ж.к. Гоце Делчев, бл. 22, вх. Б, ет. 2, офис 1.

Инвестиционен посредник, избран да обслужи провеждането на подписката е „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, ЕИК 175007052, със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. Княз Александър Дондуков № 125, ет. 1, офис 1.

Консултант във връзка с правната информация, включена в настоящият проспект, е Адвокатско дружество „Гугушев и Партньори“, БУЛСТАТ 176026301, ф.д. № 813/2010 по описа на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 2, ап. 4.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 1. *Отговорни лица.*

14.3. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2011г., 2012г. и 2013г., са одитирани от лицата, посочени в т. 1. *Отговорни лица* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

14.4. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица.

В Проспекта е използвана публично-достъпна информация от трети лица – Българска народна банка, Национален статистически институт, Институт по пазарна икономика и Министерство на финансите.

Източници на информацията за туристическия и хазартен пазар в бизнес плана на Емитента, както и други статистически данни са *Евростат, Koel & Parnte, World Tourism Organization (UNWTO), НСИ и БНБ*.

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

14.5. ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

В случай на одобрение от страна на КФН на настоящия Проспект, успешно приключване на подписката и допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД, Емитентът има задължение за разкриване на регулирана информация по отношение на издадената емисия варианти, по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК – Разкриване на информация.

Регулираната информация се разкрива едновременно на Комисията за финансов надзор и на обществеността. Емитентът е длъжен да използва информационна агенция или друга медия, така че да осигури ефективно разпространение на регулираната информация.

В периода между издаване на потвърждението на Проспекта от КФН и крайния срок на публичното предлагане на вариантите, Емитентът следва най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в този Проспект информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите варианти, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи в КФН.

Емитентът публикува съобщение за допълнението и предоставя допълнението на разположение на обществеността по реда на чл. 92а от ЗППЦК.

Инвеститор, който е записал варианти от настоящата емисия, преди публикуване на допълнението към Проспекта, може да се откаже от записаните варианти в срок два работни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря за това, освен ако е било недобросъвестно. Отказът по изречение първо се извършва с писмена декларация пред инвестиционния посредник, чрез който са били записани вариантите.

14.6. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, настоящия Проспект, както и с историческата финансова

информация за Емитента за последните три години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София 1407, р-н Лозенец, Джеймс Баучер № 103, ет. 1, както и на интернет страницата на Емитента - www.welcomeholdings.bg/.

14.7. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

- ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
- ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти
- ЗСПЗФИ – Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
- ТЗ – Търговски закон
- КФН – Комисия за финансов надзор на Република България
- ЗКФН – Закон за Комисия за финансов надзор
- ЦД – „Централен депозитар” АД
- БФБ – Българска Фондова Борса –София АД
- ДВ – държавен вестник
- СД – Съвет на директорите на „Уелкъм Холдинг” АД
- ОСА – Общо събрание на акционерите на „Уелкъм Холдинг” АД

14.8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Информация, отнасяща се до предприятия, в които емитентът държи част от капитала, която е вероятно да има значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби е посочена в т. 3.3 *Организационна структура* от настоящия Проспект.

14.9. ФОРМАТ

За целите на представяне на финансови и други данни в Проспекта е използван международен формат при изреждане, номериране, обозначаване на дати, при указване на поредност и т.н. Включително, като десетичен знак е използван знака точка „.”, а за обозначаване на хиляди е използван знака запетая „,”.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1: УКАЗАТЕЛ

Указател за местоположението на информацията, изисквана съгласно Приложение I „Минимални изисквания за оповестяване на документа за регистрация на акции (списък)” и Приложение XII „Минимални изисквания за оповестяване на обявата за деривативни ценни книжа (списък)” от Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията.

Изисквана информация от Приложение I:

1. Отговорни лица – т. I, стр. 32
2. Законово определени одитори – т. II, стр. 33
3. Избрана финансова информация – т. Б.7, стр. 60
4. Рискови фактори - т. 2, стр. 21
5. Информация за Емитента - т. 3, стр. 35
6. Инвестиции – т. 3.12, стр. 48
7. Преглед на стопанската дейност – т. 3.5, стр. 39
8. Основни дейности – т. 3.5, стр. 39
9. Главни пазари - т. 3.5, стр. 39
10. Организационна структура – т. 3.3, стр. 38
11. Недвижима собственост, заводи, оборудване – т. 3.10, стр. 48
12. Операционен и финансов преглед – т. 4, стр. 59
13. Финансово състояние – т. 4.1, стр. 60
14. Резултати от дейността – т. 4.1.1, стр. 60
15. Капиталови ресурси – т. 4.2, стр. 62
16. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии – т. 3.9, стр. 48
17. Информация за тенденциите – т. 3.8, стр. 48
18. Прогнози или приблизителни стойности на печалбите – т. Б.9, стр. 9
19. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство – т. 3.13, стр. 49
20. Възнаграждения и компенсации – т. 3.13.3, стр. 55
21. Практики на ръководните органи – т. 3.13.5, стр. 55
22. Заети лица – т. 3.14, стр. 56
23. Мажоритарни акционери - т. 3.15, стр. 57
24. Транзакции, между свързани лица - т. 7, стр. 65
25. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби - т. 4. , стр. 60
26. Историческа финансова информация – т. III, стр. 34
27. Проформа финансова информация – т. Б.8, стр. 9
28. Финансови отчети - т. III, стр. 34
29. Одитирана историческа годишна финансова информация - т. III, стр. 34

30. Междинна и друга финансова информация - т. III, стр. 34
31. Политика по отношение на дивидентите – т. 8, стр. 67
32. Правни и арбитражни производства – т. 6, стр. 65
33. Допълнителна информация. Акционерен капитал – т. 3.2, стр. 38
34. Учредителен договор и устав – т. 14.1, стр. 114
35. Значителни договори – т. 5, стр. 65
36. Информация за трети лица, изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес – т. 14.4, стр. 119
37. Показвани документи – т. 14.6, стр. 119
38. Информация за участията – т. 14.8, стр. 120

Изисквана информация от Приложение XII:

1. Отговорни лица – т. I, стр. 32
2. Рискови фактори – т. 2, стр. 21
3. Ключова информация. Информация за физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането – т. 11.14, стр. 94
4. Основания за предлагането, използване на приходите – т. 9, стр. 67
5. Информация относно ценните книжа. Вид и клас. – т. 10.1, стр. 69
6. Информация относно ценните книжа. Законодателство – т. 10.2, стр. 70
7. Информация относно ценните книжа. Валута - т. 10.4, стр. 71
8. Описание на правата по ценните книжа – т. 10.5, стр. 71
9. Решение, оторизации, одобрения – т. 10.6, стр. 79
10. Дата на емисията – т. 11.5, стр. 89
11. Ограничения върху прехвърлимостта – т. 10.8, стр. 79
12. Срок и падеж на деривативните ценни книжа – т. 11.2, стр. 88
13. Сетълмент – т. 11.4, стр. 88
14. Възвръщаемост - т. 13.7, стр. 111
15. Данъци при източника – т. 10.11, стр. 81
16. Информация за базисния инструмент – т. 10.10, стр. 81
17. Условия на предлагане – т. 11, стр. 87
18. План за пласиране и разпределение - т. 11.14, стр. 94
19. Уведомяване на кандидатите – т. 11.14.11, стр. 94
20. Ценообразуване – т. 13, стр. 103
21. Пласиране и поемане на емисии – т. 11.15, стр. 97
22. Допускане до търговия и договорености за дилинг – т. 11.16, стр. 98
23. Допълнителна информация – т. 14, стр. 114

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

съставителите на настоящия документ

Долуподписаните лица, в качеството си на съставители на този документ съответно в отделните части, посочени в раздел „Отговорни лица“ на този Проспект, декларираме, че доколкото ни е известно и след като сме положили необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това – съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Изготвили:

Николай Скарлатов

Изпълнителен директор

„Мейн Кепитъл“ АД

Веселин Захариев,

Директор

„Инвестиционно банкиране“

„Мейн Кепитъл“ АД

Даниел Тодинов,

Анализатор

„Инвестиционно банкиране“

„Мейн Кепитъл“ АД

Стефан Гугушев,

Управляващ партньор

Адвокатско дружество**„Гугушев и Партньори“**

ДЕКЛАРАЦИЯ

от
Емитента

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Емитента – „Уелкъм Холдингс“ АД, декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

За Емитента – „Уелкъм Холдингс“ АД:

Пуи Сзе Джози Лок
Изпълнителен директор
„Уелкъм Холдингс“ АД