



**ВЕЛГРАФ АСЕТ  
МЕНИДЖМЪНТ АД**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ  
ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА  
22 000 000 (двадесет и два милиона)  
БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА  
ISIN BG1100010104**

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**



**гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87**

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Велграф Асет Мениджмънт” АД, необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на дружеството, както и за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Велграф Асет Мениджмънт” АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.


**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ, Резюме и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № - от 2017 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.**

*Членовете на Съвета на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.*

**4 Април 2017 г.**



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

|  |  |
|--|--|
| <p>⇒ <b>ЕМИТЕНТА</b></p> <p><b>ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД</b></p>  | <p><b>„Велграф Асет Мениджмънт” АД</b><br/>гр. София,<br/>бул. “Брюксел” №1<br/>Румен Цонков<br/>тел.: (+359 2) 980 00 28, от 9.30 до 17.00<br/>e-mail: <a href="mailto:office@velgraf.com">office@velgraf.com</a></p>   |
| <p>⇒ <b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</b></p> <div data-bbox="355 689 646 786">  <p>Централна<br/>Кооперативна<br/>Банка</p> </div> | <p><b>„Централна Кооперативна Банка” АД</b><br/>1086 гр. София,<br/>бул. “Царирадско шосе” №87<br/>Димитър Банов<br/>тел.: (+359 2) 923 47 20, от 9.30 до 17.30<br/>e-mail: <a href="mailto:d.banov@ccbank.bg">d.banov@ccbank.bg</a><br/>Силвия Христова<br/>тел.: (+359 2) 923 47 17, от 9.30 до 17.30<br/>e-mail: <a href="mailto:s.hristova@ccbank.bg">s.hristova@ccbank.bg</a></p> |

*Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.*

*Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите обикновени акции.*

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса-София” АД.

**Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. т. 4 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.**

***Най-често използвани съкращения:***

Емитента или Дружеството – “Велграф Асет Мениджмънт” АД  
БФБ или Борсата – “Българска фондова борса – София” АД  
КФН или Комисията – Комисията за финансов надзор  
НСИ – Национален статистически институт  
БНБ – Българска народна банка  
ЦД – “Централен депозитар” АД  
СД – Съвет на директорите



## Съдържание

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ .....   | 6         |
| 1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ.....  | 6         |
| <b>2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1. Информация за одиторите.....  | 7         |
| <b>3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1. Избрана историческа финансова информация .....  | 8         |
| <b>4. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове) .....  | 10        |
| 4.2. Рискове, специфични за Дружеството (оперативни рискове) .....   | 16        |
| 4.3. Системни рискове .....  | 18        |
| <b>5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>   | <b>24</b> |
| 5.1. История и развитие на Емитента .....  | 24        |
| 5.2. Инвестиции .....  | 27        |
| <b>6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....</b>   | <b>28</b> |
| 6.1. Основни дейности.....   | 28        |
| 6.2. Главни пазари.....  | 29        |
| 6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството .....   | 32        |
| 6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси..... | 32        |
| 6.5. Конкурентна позиция на Дружеството .....  | 33        |
| <b>7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....</b>   | <b>33</b> |
| 7.1. Кратко описание на групата и положение на дружеството в рамките на групата .....  | 33        |
| 7.2. Дъщерни предприятия на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.....  | 34        |
| 7.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата .....   | 34        |
| <b>8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ .....</b>   | <b>34</b> |
| 8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА.....  | 34        |
| 8.2. Въпроси, свързани с екологията.....   | 38        |
| <b>9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД .....</b>   | <b>39</b> |
| 9.1. Финансово състояние.....  | 39        |
| 9.2. Резултати от дейността .....  | 42        |
| <b>10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....</b>  | <b>43</b> |
| 10.1. Капиталови ресурси на емитента .....   | 43        |
| 10.2. Парични потоци на емитента.....  | 46        |
| 10.3. Заеми и финансиране на Емитента .....  | 47        |
| 10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси .....   | 47        |
| 10.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажименти.....   | 47        |
| <b>11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>   | <b>48</b> |
| 12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.....                                 | 48        |



|       |  |           |
|-------|--|-----------|
| 12.2. | Тендеции, несигурности, исисквания, ангажменти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година..... | 49        |
| 13.   | <b>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....</b>  | <b>49</b> |
| 14.   | <b>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО .....</b>  | <b>49</b> |
| 14.1. | Членове на съвета на директорите .....   | 50        |
| 14.2. | Висши ръководители .....   | 53        |
| 14.3. | Конфликти на интереси.....   | 53        |
| 15.   | <b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ .....</b>  | <b>53</b> |
| 15.1. | Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД .....  | 53        |
| 15.2. | Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения .....   | 54        |
| 16.   | <b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....</b>  | <b>54</b> |
| 16.1. | Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.....   | 54        |
| 16.2. | Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсации при прекратяването им .....                                 | 54        |
| 16.3. | Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството .....  | 54        |
| 16.4. | Корпоративно управление .....  | 56        |
| 17.   | <b>ЗАЕТИ ЛИЦА .....</b>  | <b>57</b> |
| 17.1. | Брой на заетите лица и главни категории длъжности.....   | 57        |
| 17.2. | Акционерни участия и стокови опции.....  | 57        |
| 17.3. | Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента .....   | 58        |
| 18.   | <b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....</b>  | <b>58</b> |
| 18.1. | Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....  | 58        |
| 18.2. | Различни права на глас на главните акционери на Емитента .....   | 59        |
| 18.3. | Лица, които упражняват контрол върху Емитента .....  | 59        |
| 18.4. | Договорености за промяна в контрола на Емитента .....  | 61        |
| 19.   | <b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....</b>   | <b>61</b> |
| 20.   | <b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....</b>  | <b>63</b> |
| 20.1. | Историческа финансова информация.....  | 63        |
| 20.2. | Проформа финансова информация.....   | 64        |
| 20.3. | Финансови отчети .....   | 64        |
| 20.4. | Одитирана историческа годишна финансова информация .....   | 64        |
| 20.5. | От кога е последната финансова информация.....   | 65        |
| 20.6. | Междинна и друга финансова информация.....   | 65        |
| 20.7. | Политика по отношение на дивидентите.....  | 65        |
| 20.8. | Правни и арбитражни производства.....  | 66        |
| 20.9. | Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....  | 66        |
| 21.   | <b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>   | <b>66</b> |
| 21.1. | Информация за акционерния капитал .....  | 66        |
| 21.2. | Информация за Устава на Емитента .....   | 67        |
| 22.   | <b>ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....</b>  | <b>75</b> |
| 23.   | <b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И</b>   |           |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....</b>                         | <b>75</b> |
| 23.1. Запис или доклад на експерт.....                              | 75        |
| 23.2. Потвърждаване на информацията, получена от трети страни ..... | 75        |
| <b>24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>                                | <b>76</b> |
| <b>25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА.....</b>                             | <b>77</b> |

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



## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Членовете на Съвета на директорите на емитента „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

- **Румен Горанов Цонков** - Изпълнителен Директор;
- **Цветелина Асенова Пеева** - Член на Съвета на директорите;
- **Лидия Александрова Петрова** - Член на Съвета на директорите;

Изпълнителните директори на ИП „Централна кооперативна Банка“ АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Георги Костов Костов** - Изпълнителен Директор;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларират, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

### 1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

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

#### 1.1.1. Членовете на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД:

- **Румен Горанов Цонков** - Изпълнителен Директор;
- **Цветелина Асенова Пеева** - Член на Съвета на директорите;
- **Лидия Александрова Петрова** - Член на Съвета на директорите;

#### 1.1.2. Съставителите на финансовите отчети на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД:

Дарина Тотева в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в консолидираните финансови отчети на Дружеството.

1.1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД за периода 2013 г. -2015 г.:

- **Специализирано одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД**, чрез регистрирания одитор Марий Апостолов, с диплома № 0488.



|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Наименование                   | “Грант Торнтон” ООД               |
| Седалище и адрес на управление | гр. София, ул. “Черни връх”, № 26 |

Регистрираният одитор отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

#### ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1. Информация за одиторите

Годишните финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за 2013г.- 2015 г. са заверени от:

„Грант Торнтон” ООД, с лиценз № 0321/1999 г., чрез регистрирания одитор Марий Апостолов е заверил годишните консолидирани финансови отчети за 2013г.-2015г. Седалище и адрес на управление на дружеството е гр. София, ул. “Черни връх”, № 26. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

През посочения период одиторите не са подавали оставка, нито са били отстранявани или преназначавани.

## 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Избраната финансова информация включва данни от консолидираните финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които са одитирани и са изготвени от Емитента към 31 декември 2013, 2014 и 2015 г. и неодитирани междинни консолидирани финансови отчети за четвърто тримесечие на 2015г. и 2016г. в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и на основание Регламент на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа. Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).



### 3.1. Избрана историческа финансова информация

Представената избрана финансова информация включва данни от одитираните консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2013г., 31.12.2014г., и 31.12.2015г., както и от консолидираните междинни финансови отчети за четвърто тримесечие на 2015 и 2016г.

| Показатели (в хил. лв.)   | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 4Q 2015  | 4Q 2016  |
|---|------------|------------|------------|----------|----------|
| <i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i> |            |            |            |          |          |
| Приходи от продажби   | 10 426     | 10 968     | 10 637     | 10 637   | 9 186    |
| Разходи за дейността  | ( 6 447)   | ( 6 257)   | ( 5 173)   | ( 5 173) | ( 5 821) |
| Финансови разходи   | ( 17 914)  | ( 4 517)   | ( 3 523)   | ( 3 523) | ( 3 689) |
| Печалба за годината   | 434        | 2 601      | 2 251      | 2 251    | 595      |
| Нетна печалба/загуба на акция ( лв.)  | 0.008      | 0.050      | 0.043      | 0.043    | 0.011    |
| Дивидент на акция (лв.)   | -          | -          | -          | -        | -        |
| <i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>                             |            |            |            |          |          |
| Нетекущи активи, в т. ч.  | 114 914    | 127 274    | 123 250    | 125 097  | 115 024  |
| Репутация   | 37 767     | 37 767     | 37 767     | 37 767   | 37 767   |
| Инвестиционни имоти   | 75 173     | 72 308     | 71 003     | 71 126   | 76 372   |
| Нетекущи вземания   | 0          | 16 019     | 13 346     | 15 070   | 0        |
| Текущи активи, в т. ч.  | 22 304     | 29 392     | 21 450     | 19 763   | 29 148   |
| Предоставени заеми  | 2 385      | 2 555      | 349        | 349      | 200      |
| Търговски и други вземания  | 18 278     | 24 687     | 17 766     | 16 079   | 24 741   |
| Общо активи   | 139 746    | 156 666    | 144 700    | 144 860  | 144 172  |
| Нетекущи пасиви, в т. ч.  | 57 115     | 74 940     | 65 980     | 61 651   | 57 724   |
| Банкови и други заеми   | 38 203     | 34 492     | 28 039     | 28 039   | 25 042   |
| Дългосрочни приходи за бъдещи периоди   | 17 107     | 22 908     | 19 162     | 19 162   | 16 150   |
| Търговски и други задължения  | -          | 16 019     | 17 306     | 12 926   | 15 050   |
| Текущи пасиви   | 30 318     | 26 812     | 21 555     | 25 679   | 28 688   |
| Общо пасиви   | 87 433     | 101 752    | 87 535     | 87 330   | 86 412   |
| Собствен капитал, в т. ч.   | 52 313     | 54 914     | 57 165     | 57 530   | 57 760   |
| Акционерен капитал  | 52 313     | 52 313     | 52 313     | 52 313   | 52 313   |
| Брой акции (хил. броя)  | 52 313     | 52 313     | 52 313     | 52 313   | 52 313   |

## 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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



пред които е изправено Дружеството.

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. В най-чист вид той се разглежда от застраховането, което практически възниква заради него. Но в застрахователната практика се застъпва само т.нар. „чист” риск – възможността от сбъждане на нежелано събитие с неблагоприятни последици, което носи вреда (щета) на човека. За разлика от него рискът, свързан с всяка икономическа дейност, се нарича „спекулативен”. При него за разлика от чистия риск, има възможност и за печалба (при „чистия” риск алтернативите са запазване на досегашното състояние или загуба/вреда).

Общоприето в икономическата теория е, че инвестициите в недвижимо имущество са сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество инвестиращо в недвижими имоти, каквото е „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Следващото изложение, без да претендира за пълнота, описва някои от основните рискове, свързани с инвестирането в недвижима собственост.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е акционерно дружество, с предмет на дейност: “покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз; покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти; покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид; ресторантьорство; туристическа дейност; вътрешна и външнотърговска дейност; производствена дейност, мениджмънт и маркетинг; търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги; както и всякакви други разрешени от закона дейности”.

Като дружество, развиващо дейността си главно в сектора на недвижими имоти, „Велграф Асет Мениджмънт” АД притежава рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.

Една от приетите класификации на видовете рискове е на общи, систематични и несистематични.

Като „общи” се характеризират рисковете, свързани с природни бедствия, катаклизми, войни, крупни производствени аварии, екологични катастрофи и други извънредни обстоятелства. Те по правило се минимизират чрез използване на съответните застрахователни продукти.

**Систематични рискове** – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Инвеститорът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях; Систематичните рискове са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип. Те влияят с различна тежест върху дейността на емитента и се появяват в различни периоди.

**Несистематични рискове** – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление; Несистематични рискове могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.



В изложението по-долу рисковете, относими към дейността на емитента ще бъдат разгледани съобразно значимостта им за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

#### 4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Предметът на дейност на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

##### 4.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Имайки предвид основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ



ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.

Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

#### 4.1.2. Намаление на равнището на наемите.

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Велграф Асет Мениджмънт” АД минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

#### 4.1.3. Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството.

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена.



Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

#### **4.1.4. Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии**

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, при равни други условия ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

#### **4.1.5. Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти**

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на акциите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с бавно възстановяване на търсенето на имоти, водещо до относително слаб инвеститорски интерес. С връщането към ръст на пазара, инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране ще се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на Дружеството може да намалее.



#### 4.1.6. Рискове от забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци, като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

#### 4.1.7. Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

#### 4.1.8. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно



Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

#### 4.1.9. Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сročността на сключените договори, предвижда се и по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

#### 4.1.10. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заемен капитал да се вложат в ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.



#### 4.1.11. Риск от непокрита от застраховки загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар” и „природни бедствия”. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт”) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал.

#### 4.1.12. Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Велграф Асет Мениджмънт” АД финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

#### 4.1.13. Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

#### 4.1.14. Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.



#### 4.2. Рискове, специфични за Дружеството (оперативни рискове)

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

##### 4.2.1. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо посредством ежеседмичен преглед на вземанията и тяхната събираемост. За да контролира риска, Дружеството следи за навременното плащане на нововъзникнали задължения.

##### 4.2.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът „Велграф Асет Мениджмънт” АД да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Емитента за периода.

Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

##### 4.2.3. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитента финансира своята дейност да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на дружеството да намалее. Политиката на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Въпреки това, част от заемите са с плаващ лихвен процент, и по тях Дружеството е изложено на лихвен риск. Всички други финансови активи и пасиви на Емитента са с фиксирани лихвени проценти.

##### 4.2.4. Валутен риск

Валутният риск за дейността на Групата е минимален, тъй като по-голямата част от



сделките на Емитента се осъществяват в български лева и евро (чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани в евро не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксиран към български лев с валутен курс 1.95583 лв. за евро). Групата притежава дъщерно предприятие, действащо в Македония, чиято функционална валута е македонски денар. Дъщерното предприятие представя финансови отчети в евро. С оглед общите приходи на Групата, приходите реализирани в денари не излагат Дружеството на съществен валутен риск.

#### 4.2.5. Управленска политика на фирмата

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

#### 4.2.6. Зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже отрицателно въздействие върху дейността и възможностите за привличане на капитал. Смятаме, че този риск е до голяма степен минимизиран, като всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в Дружеството, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

#### 4.2.7. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. В тази връзка Дружеството планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.



#### 4.2.8. Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

#### 4.2.9. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна.

Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане.

### 4.3. Системни рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Велграф Асет Мениджмънт” АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породил значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

#### 4.3.1. Макроикономически риск

| Избрани показатели                                 | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода) | 1.48   | 1.42   | 1.61   | 1.79   |
| Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)                 | 82 040 | 82 166 | 83 634 | 88 571 |
| БВП на глава от населението (лв.)                  | 11 161 | 11 283 | 11 574 | 12 001 |



|   |           |          |          |          |
|---|-----------|----------|----------|----------|
| БВП (годишен реален темп на изменение, %)                       | 0.00%     | 0.90%    | 1.30%    | 3.60%    |
| ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)                          | 0.11%     | 0.02%    | 0.04%    | 0.01%    |
| ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)                     | 4.20%     | -1.60%   | -0.90%   | -0.40%   |
| ИПЦ (средно годишно изменение, %)                               | 3.00%     | 0.90%    | -1.40%   | -0.10%   |
| Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %) | 11.40%    | 11.80%   | 10.70%   | 10.00%   |
| Средна месечна работна заплата (лв.)                            | 731       | 775      | 822      | 878      |
| Търговско салдо (млн. евро)                                     | -3 992.0  | -2 932.7 | -2 776.6 | -2 622.4 |
| Търговско салдо (% от БВП)                                      | -9.50%    | -7.00%   | -6.50%   | -5.90%   |
| Текуща сметка (млн. евро)                                       | -357.7    | 535.6    | 35.1     | 172.4    |
| Текуща сметка (% от БВП)  | -0.90%    | 1.30%    | 0.10%    | 0.40%    |
| Брутен външен дълг (млн. евро)                                  | 37 713.6  | 36 935.6 | 39 338.4 | 34 088.5 |
| Брутен външен дълг (% от БВП)                                   | 89.90%    | 87.90%   | 92.00%   | 75.30%   |
| Държавен дълг (млн. евро)                                       | 7 004.9   | 7 147    | 11 531.8 | 11 785.2 |
| Държавен дълг (% от БВП)  | 16.70%    | 17.00%   | 27.00%   | 26.00%   |
| Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)    | 27 469.40 | 28 977.3 | 29 409.1 | 32 199.5 |
| Приходи и помощи (% от БВП)                                     | 33.50%    | 35.30%   | 35.20%   | 36.40    |
| Бюджетен дефицит (% от БВП)                                     | -0.30%    | -0.40%   | -5.50%   | -1.70%   |

Източник: НСИ, БНБ, МФ, АЗ, Eurostat

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и ПЧИ. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.6% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). Ръста на БВП през последните години, не доведе веднага до намаление на безработните. Така за 2011 г., по данни на НСИ, коефициента на безработица нарасна до 11.3%, към края на 2012 г. нивото на безработица отново нараства до 12.3%, а за цялата 2013 г. е отбелязано отново увеличение на безработните до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%), като на месечна база се забелязва тенденция, за намаляване на нивото на безработица. В края на 2015 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% (10% по данни на АЗ).

През третото тримесечие на 2016 г. по предварителни сезонноизгладени данни БВП



нараства с 3.4% спрямо същото тримесечие година по-рано, а коефициента на безработица намалява до 7% (в сравнение с 8.3% в края на третото тримесечие на предходната година).

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлизала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., а през 2015 г. е отбелязано ново нарастване до 878 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 2.4% и 0.4% съответно. През 2014 г. в страната е отбелязана дефлация от 1.6%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 1.1% и 1.3% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.).

През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на НСИ в страната е отчетена дефлация от 0.8% спрямо съответния период на предходната година (при 1.1% за третото), което е вероятен сигнал за прекъсване на низходящата тенденция при цените.

През 2015 година, по данни на БНБ, България има излишък по текущата сметка възлизаш на 172,4 млн. евро (0.4% от БВП), в сравнение с излишък в размер на 35,1 млн. евро през 2014 г. (0.1% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на ръста на износа, който е много по-голям от увеличението на вноса, докато салдото на услугите остава силно положително, но без съществена промяна в сравнение с предходната година. За януари – декември 2014 г. търговското салдо е отрицателно в размер на 2 776,6 млн. евро (6.5% от БВП), докато през 2015 г. отрицателното салдо намалява леко до 2 622,4 млн. евро (5.9% от БВП). Най-голямо комплексно влияние за това подобрение оказват спада на цените на петролните продукти и природния газ, а при износа най-голям ръст е отбелязан при електрическите машини и апарати. Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 677,3 млн. евро през 2014 г. (1.6% от БВП), нараства до положително в размер на 4 568 млн. евро през 2015 г. (10.3% от БВП). През третото тримесечие на 2016 г. (предварителни данни на БНБ), страната регистрира излишък по текущата сметка в размер на 2 250,3 млн. евро, както и излишък по капиталовата и финансова сметка от 3 772,9 млн. евро.

Прогнозите на Министерството на финансите за 2017 и 2018 г. са за ръст от 2.9 % и 2.7 % респективно, подкрепен от съживяване на потреблението и инвестициите в основен капитал, повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Икономиката се очаква да продължи раста си през 2017 г., макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. Докато през изминалата 2016 г. основен двигател на растежа бяха износа и потреблението, то очакванията за 2017 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът в тази насока е свързан с подобряващите се условия на пазара на труда. В допълнение няма предпоставки лихвите по кредитите и депозитите да започнат да се повишават, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да



нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна би довело до умерена, но положителна инфлация през новата 2017 г.

Съществен двигател на икономиката, който през последните години не успява да се активира, това са инвестициите. Очакванията през 2017 г. са насочени към леко ускорение, предимно заради засилването на финансирането с европейски средства и ниската цена на кредитния ресурс.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2016 г. - свързани с по-ниския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.

#### 4.3.2. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

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

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврозоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на провеждане на предсрочни парламентарни избори и управление на служебно правителство. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.



#### 4.3.3. Кредитен риск

Кредитният рейтинг на България е ВВ+ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's. За последно, на 12.12.2014 г. бе намален самия рейтинг от ВВВ- на ВВ+ със стабилна перспектива (през декември 2016 г. агенцията отново потвърди този рейтинг). Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011г. кредитният рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна (през 2015 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитния рейтинг на България за чуждестранна валута е ВВВ- със стабилна перспектива (за последно потвърден през декември 2016 г.).

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

#### 4.3.4. Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

*Индекс на потребителските цени*

|   | 2012 | 2013  | 2014    | 2015    | 2016    |
|---|------|-------|---------|---------|---------|
| <b>Индекс на потребителските цени на годишна база</b> | 3 %  | 0.9 % | - 1.4 % | - 0.1 % | - 0.8 % |

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2015 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация, която да не надвишава 2 % на годишна база се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене.

#### 4.3.5. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в



съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

В резултат на високото доверие в системата на валутен съвет и обезценката на валутния курс на долара спрямо еврото и българския лев, пазарът на недвижими имоти в България премина изцяло на цени, деноминирани в евро.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Това се отнася най-вече за дружествата, опериращи на пазара на недвижими имоти, тъй като техните входящи и изходящи потоци са с еднаква валутна структура. По тази причина дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

#### 4.3.6. Риск от неблагоприятни промени в данъчнит е и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. 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. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

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 законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови



нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

#### 4.3.7. Други системни рискове

Дейността на дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на “Велграф Асет Мениджмънт” АД. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1. История и развитие на Емитента

На 20 януари 2010 г. “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД, „Слънчеви лъчи Актив” ЕООД, „Имоти наеми обслужване” ЕООД и „Бизнес център летище София” ЕООД (“Сливащи/преобразуващи се Дружества”) подписаха договор за преобразуване по чл. 262д от Търговския закон, съгласно чиито клаузи се осъществява сливането (“Договора за Преобразуване”).

“Велграф Асет Мениджмънт” АД е вписано в търговския регистър на 10.03.2010г. с акт на вписване 20100310151349.

#### Договорът за Преобразуване

Договорът за Преобразуване е сключен на 20 януари 2010 г. и е подписан от всички Сливащи се Дружества (“Страните”), като съдържанието му съответства на изискванията на Търговския закон. Капиталът на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е формиран като сбор от чистата стойност на активите на всички Преобразуващи се дружества, които се сливат съгласно изискванията на член 262с, ал. 3 от ТЗ, чието спазване е потвърдено от специално назначеният независим проверител „Сети Одитинг” ООД, вписан в Регистъра на специализираните одиторски предприятия при Института на дипломираните експерт-



счетоводители с No 0089.

По силата на Договора за Преобразуване Страните се споразумяват да се извърши преобразуване на всяко едно от тях чрез сливането им в едно ново дружество, в резултат на което всички преобразуващи се дружества прекратяват своето съществуване без ликвидация, а цялото имуществото на всяко едно от тях преминава върху новоучреденото дружество в качеството му на техен общ универсален правоприемник, в това число всякакви разрешения, лицензии или концесии, ако има такива и доколкото закон или актът за предоставянето им не предвижда друго.

Съотношението на замяна на дяловете и акциите на преобразуващите се дружества срещу акции на „Велграф асет мениджмънт” АД е посочено в долната таблица:

|                                   | Пазарна<br>стойност на<br>дружеството | Брой акции/<br>дялове по<br>регистрация | Номинална<br>стойност на<br>капитала | Цена на<br>една<br>акция/дял<br>по номинал | Пазарна<br>стойност<br>на една<br>акция | Относителен<br>дял в<br>капитала на<br>новото<br>дружество | „Велграф<br>асет<br>мениджмънт<br>” АД |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--|---|--|--|
|                                   | лв.                                   |   | лв.                                  | лв.  | лв.                                     |  | лв.                                    |
| „Велграф асет мениджмънт” ЕАД     | 21 149 000                            | 1 350                                   | 1 350 000                            | 1 000                                      | 15 665,93                               | 40,4   | 21 149 000                             |
| „Имоти наеми обслужване” ЕООД     | 10 700 000                            | 50                                      | 5 000                                | 100  | 214 000                                 | 20,5   | 10 700 000                             |
| „Слънчеви лъчи актив” ЕООД        | 11 463 000                            | 23 919                                  | 2 391 900                            | 100  | 479,24                                  | 21,9   | 11 463 000                             |
| „Бизнес център летище София” ЕООД | 9 000 770                             | 900 077                                 | 9 000 770                            | 10   | 10                                      | 17,2   | 9 000 770                              |
| „Велграф асет мениджмънт” АД      | 52 312 770                            | -                                       | -                                    | 1  | -                                       | 100,00   | 52 312 770                             |

Източник: Договор за преобразуване от 20.01.2010 г.

Капиталът на „Велграф асет мениджмънт” АД възлиза на 52 312 770лв. и е формиран като сбор от чистата стойност на имуществата на всички преобразуващи се дружества, които преминават към него, вследствие на сливането, съгласно изискванията на чл. 262с, ал.3 от ТЗ и изготвените пазарни оценки на преобразуващите се дружества.

Решенията на едноличните собственици на капитала на преобразуващите се дружества, с които е одобрено сливането и сключения във връзка с него договор за преобразуване са взети на 22.02.2010г.

#### 5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

|  |   |
|--|---|
| Наименование   | „Велграф Асет Мениджмънт” АД                                |
| Държава на регистрация   | България  |
| Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си | Българско   |
| Юридическа форма   | Акционерно дружество  |
| Седалище   | гр. София   |
| Адрес на управление  | гр. София, бул. „Брюксел” №1                                |
| Телефон  | (+359/ 2) 980 00 28   |
| Електронна страница  | <a href="http://www.velgraf.com">http://www.velgraf.com</a> |
| E-mail:  | <a href="mailto:office@velgraf.com">office@velgraf.com</a>  |
| Борсов код   | 1VX   |



#### 5.1.2. Данни за изменения в наименованието на емитента

Наименованието на емитента не е променяно.

#### 5.1.3. Данни от търговския регистър и ЕИК

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК: 201079376.

#### 5.1.4. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитент

Дружеството е учредено на 10.03.2010 г. с вписването му в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с акт на вписване 20100310151349.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

#### 5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

От вписването си в търговския регистър “Велграф Асет Мениджмънт” АД не е преобразувано, по реда на Глава 16 от Търговския закон.

Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

Не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;

Не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството.

Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента или на дъщерното му дружество;

На 11 ноември 2011 г. Дружеството емитира емисия облигации при следните условия:

#### Параметри на емисията

| Вид ценни книжа   | Обикновени, поименни,<br>безналични обезпечени облигации |
|---|--|
| Дата на издаване  | 11.11.2011   |
| Падеж   | 11.11.2018   |
| Размер на емисията  | 10 000 000   |
| Валута  | EUR  |
| Брой облигации  | 10 000   |
| Номинална стойност на една облигация                                | 1 000  |
| Емисионна стойност на една облигация                                | 1 000  |
| Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта | 4 000 000  |
| Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта        | 400  |



|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Купон и вид             | 8.00%    |
| Брой плащания (годишно) | 2        |
| Конвенция               | ACT/365L |

Дружеството не е разпределяло дивиденди от учредяването си.

„Велграф Асет Мениджмънт” има реализирана репутация през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутация не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

|                       | 2016<br>‘000 лв. | 2015<br>‘000 лв. |
|-----------------------|------------------|------------------|
| В началото на периода | 37 767           | 37 767           |
| Към 31 декември       | <u>37 767</u>    | <u>37 767</u>    |

Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез изчисляване на стойността в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 3%. Нормата на растеж отразява дългосрочните норми на растеж за недвижими имоти.

На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството няма информация за вероятни промени, които биха променили основните предположения при изчисляването ѝ. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор.

## 5.2. Инвестиции

**5.2.1. Главни инвестиции на Дружеството за периода, обхванат от историческата финансова информация, в това число направени от датата на последния публикуван финансов отчет**

През периода на второто тримесечие, а именно на 21.06.2013 г., по решение на Управителния съвет на дружеството е продаден имот, находящ се в гр. Добрич, ул. „България” №1 при цена на сделката в размер на 14 445 000 лева. На 18.12.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е продал дружествените си 500 дяла в дъщерното предприятие „Трансимпакт” ООД за цена 42 936,13 лева. На 07.10.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е продало 11 320 бр. обикновени акции с право на глас от дъщерното си



предприятие „Спортен Център Шипка” АД за цена 600 000 лева. В рамките на месец декември 2013 година Велграф Асет Мениджмънт” АД е закупило 11 броя имоти, представляващи оборудвани офис сгради с цел разширяване на дейността си в областта на мениджмънта и отдаването под наем на собствени недвижими имоти. Сградите се намират в следните градове – Благоевград, Силистра, Сливен, Стара Загора, Горна Оряховица, Свиленград, Севлиево, Тетевен, Луковит, Ловеч и Варна. Общата цена на сделките е 9 742 965, 97 лева.

В рамките на второто тримесечие „Велграф Асет Мениджмънт” АД е сключило споразумение за учредяване на възмездно ограничено вещно право за ползване на 11 броя собствени недвижими имоти за сумата от 9 742 966 лв. с валидност до 2026 г. В рамките на третото тримесечие „Велграф Асет Мениджмънт” АД е сключило договор за покупко-продажба, като е закупило имот - етаж от сграда, находяща се в гр. Видин, ул. Цар Симеон Велики 1 за цена от 90 000 лева През периода на четвъртото тримесечие „Велграф Асет Мениджмънт” АД е продало собствен имот, представляващ земя и сгради и находящ се в с. Рогош за сумата от 4 781 202 лева. През същият период е погасена частично главница по облигационна емисия в размер на 2 000 000 евро.

През първото тримесечие на 2016 г. „Велграф Асет Мениджмънт” АД е осъществило покупка на земи и сгради в Плевен на стойност 14 669 хил. лв.

През 2017 г. до датата на Проспекта, Дружеството не е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие.

**5.2.2. Главни инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции и метода на финансиране (вътрешно и външно)**

Към датата на проспекта емитентът няма проекти или инвестиции, които да са в процес на изпълнение.

**5.2.3. Главни бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент**

Към датата на проспекта емитентът няма поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1. Основни дейности**

#### **6.1.1. Предмет на дейност и основна сфера на дейност**

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз; покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти;



покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид; ресторантьорство; туристическа дейност; вътрешна и външнотърговска дейност; производствена дейност, мениджмънт и маркетинг; търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги; както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Към датата на проспекта основната сфера на дейност на “Велграф Асет Мениджмънт” АД е покупка, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти.

#### 6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени

Дружеството не е въвеждало значителни нови продукти или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

### 6.2. Главни пазари

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който “Велграф Асет Мениджмънт” АД извършва дейност. Всички приходи на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България. Консолидираните приходи на Групата са реализирани основно в Република България, а по-малка част на територията на Република Македония (чрез дъщерното дружество Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие).

| Приходи                 | 2013 г.       | 2014 г.       | 2015 г.       | 2016 г.      |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                         | ХИЛ. ЛВ.      | ХИЛ. ЛВ.      | ХИЛ. ЛВ.      | ХИЛ. ЛВ.     |
| <b>Приходи от наеми</b> | <b>10 426</b> | <b>10 968</b> | <b>10 637</b> | <b>9 186</b> |
| в България              | 9 598         | 10 049        | 9 798         | 8 695        |
| в Македония             | 828           | 919           | 839           | 491          |
| <b>Други приходи</b>    | <b>63</b>     | <b>100</b>    | <b>321</b>    | <b>80</b>    |
| в България              | 63            | 100           | 321           | 80           |
| в Македония             | 0             | 0             | 0             | 0            |
| <b>Общо приходи</b>     | <b>10 489</b> | <b>11 068</b> | <b>10 958</b> | <b>9 266</b> |

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е фирма, специализирана в управление, стопанисване и поддръжка на недвижими имоти – основно бизнес сгради от типове клас „А”, „В” и „С”, като осигурява пълен портфейл от услуги и разполага с екип от подготвени специалисти с опит в сферата на недвижимите имоти.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД предлага следните услуги на своите клиенти:

- отдаване под наем на собствени имоти /офиси, складове, паркоместа, гаражи, цели бизнес сгради/;
- представителство по договори за възлагане на управление на имоти, собственост на



трети лица - представляване на собственика пред държавни и общински органи, - представляване на собственика пред доставчици на комунални услуги, представляване на собственика във връзка с подготовката и изпълнението на допълнителни задачи свързани с имота, отговорност за охраната на имота;

- финансов мениджмънт по договори за възлагане на управление на имоти на трети лица - консултации по експертни оценки, касаещи стойността на имота и възможната доходност от наеми, управление на финансовите потоци – плащане на данъци и такси за имота, разплащане или контрол при разплащането с доставчици на комунални услуги, получаване и предаване на суми от наематели, управление на бюджети за ремонтни дейности;

- текуща поддръжка на собствените имоти на дружеството и на имотите, възложени за управление - почистване и контрол за чистотата при експлоатацията на имота, текущ контрол върху опазването на имота, обзавеждането и допълнителното оборудване, извършване и/или контрол на изпълнението на ремонтни работи при необходимост, озеленяване и поддържане на зелените площи, поддръжка на сградните инсталации и системи – асансьори, осветление, звукова система, пожароизвестителна и пожарогасителни системи, извършване или контрол на дейностите по периодичната поддръжка на имота – основно почистване при смяна на наемателите, сезонни почиствания, други периодични дейности.

Предвид организационния капацитет, който притежава „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, дружеството е специализирано допълнително и в предлагането на услуги свързани с планирането, подготовката, изпълнението и контрола при пазарни проучвания, анализи и консултиране относно маркетинга на недвижими имоти, ремонтни работи, архитектурни и строителни преустройства, промяна на интериора и обзавеждането в имота, решаването на специфични юридически казуси, касаещи недвижими имоти, комуникационно оборудване (интернет, телефон, СОРТ ) на сгради или отделни имоти.

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

По статистически данни на Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието (на база на кумулативни тримесечни данни), броя на вписаните продажби на имоти в Имотния регистър за последните три години (2016 г., 2015 г. и 2014 г.) е както следва:

| Период | 2016 г. | 2015 г. | 2014 г. | Промяна 2016 г./2015 г. %/ |
|--------|---------|---------|---------|----------------------------|
| Q1     | 42 976  | 44 330  | 40 581  | -3.05%                     |
| Q2     | 56 166  | 58 149  | 54 543  | -3.41%                     |
| Q3     | 59 162  | 59 259  | 57 658  | -0.16%                     |
| Q4     | 70 282  | 68 583  | 65 133  | 2.48%                      |
| Общо   | 228 586 | 230 321 | 217 915 | -0.75%                     |

Източник: Статистика на Имотен регистър от Агенция по вписванията



От данните е видно оживлението на пазара през 2015 г., и въпреки известния спад през 2016 г. (0.75%) през последното тримесечие на годината отново е отбелязан ръст (2.48%) в сравнение със съответното тримесечие на предходната година. Следва да се има предвид, че няма данни за общия обем на продажбите в стойностно изражение.

Данни на Националния статистически институт (НСИ) за индекс на пазарните цени на жилищата в България (спрямо съответното тримесечие на предходната година):

| Тип на закупените жилища | 2014 <sup>3,4</sup> |     |     |     | 2015 <sup>4,5</sup> |     |     |     | 2016 <sup>4</sup> |     |     |    |
|--------------------------|---------------------|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|----|
|                          | I                   | II  | III | IV  | I                   | II  | III | IV  | I                 | II  | III | IV |
| Общ ИЦЖ                  | 0.7                 | 0.5 | 1.8 | 2.8 | 2.3                 | 2.8 | 2.1 | 4.0 | 4.6               | 6.5 | 8.8 | -  |
| Нови жилища              | 1.8                 | 0.8 | 3.7 | 5.2 | 1.9                 | 3.7 | 3.8 | 4.5 | 5.8               | 4.9 | 7.9 | -  |
| Съществуващи жилища      | 0.0                 | 0.3 | 0.4 | 1.2 | 2.4                 | 2.2 | 0.9 | 3.6 | 3.8               | 7.5 | 9.3 | -  |

Данните за последните три години показват покачване на общия индекс на цените на жилищата, като през нито едно тримесечие не е регистрирано намаление.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.10 евро/ кв.м. през четвъртото тримесечие на 2015 г. или също има нарастване на месечните наемни нива). Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи в България възлизат на 30 евро/кв. м. (при 27 евро/ кв.м. в края на четвъртото тримесечие на 2015 г. или отново има нарастване на месечните наемни нива).

Други статистически данни, потвърждаващи оживлението на имотния пазар (жилищния сегмент) са на една от големите имотни агенции BULGARIAN PROPERTIES. Тези данни сочат, че за пръв път от 2008 г. се измерва двуцифрен ръст в цените на имотите в София (очертава се годината да приключи с около 12% ръст на цените в София, като това е двойно по-голям ръст в сравнение с миналата година, когато се измери нарастване от 6%). За пръв път се наблюдава такъв огромен недостиг на качествено ново строителство, което да отговори на скокообразно нарасналото търсене. В резултат, новото строителство в София и големите градове преживява бурно развитие с бърза реализация на много от проектите още в начален етап на строителството. Реализираните продажби на жилища ново строителство съставляват около 50% от общия обем продажби в София, а цените на които се предлагат, са по-високи от тези на имотите на вторичен пазар средно с около 80-100 евро на кв.м. За пръв път има възходящ цикъл на пазара, който е в резултат от местно търсене, движено от фундаментални фактори, каквито са ипотечното кредитиране, растежът на икономиката, нарастването на доходите, спадът в безработицата и вътрешната миграция към големите градове, т.е. можем да се смята, че имотният пазар се развива здравословно и въпреки че има индикации за бум, не



можем да говорим за балонизиране.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на НСИ, местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 122 жилищни сгради с 5 348 жилища в тях и 679 977 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 32 административни сгради/офиси с 80 113 кв. м РЗП и на 1 538 други сгради с 1 053 669 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 5.2%, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 8.3%, а общата им застроена площ - със 7.1%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, спада с 37.3%, а тяхната РЗП - с 15.5%. Разрешителните за строеж, издадени на други сгради, нарастват с 31.5%, а общата им застроена площ е повече с 48.3%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2015 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 6.3%, броят на жилищата в тях - с 10.5%, а разгънатата им застроена площ е повече с 15.5%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, спада с 34.7%, но съответната им РЗП нараства с 20.1%. При другите видове сгради се наблюдава увеличение на броя на издадените разрешителни за строеж с 33.3%, както и на общата им застроена площ - с 59.4%.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. е започнал строежът на 720 жилищни сгради с 3 785 жилища в тях и с 472 837 кв. м обща застроена площ, на 20 административни сгради/офиси с 11 602 кв. м РЗП и на 536 други сгради с 450 393 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради са с 13.3% по-малко, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 20.4%, а общата им застроена площ - с 19.5%. Започнатите административни сгради и разгънатата им застроена площ бележат спад съответно с 37.5 и 44.6%. Броят на започнатите други сгради намалява с 8.4%, но тяхната РЗП е повече с 24.9%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2015 г. започнатите нови жилищни сгради се увеличават с 16.3%, жилищата в тях - с 54.2%, а разгънатата им застроена площ - с 45.8%. Броят на започнатите административни сгради е без промяна, докато тяхната РЗП намалява с 81.8%. Започнатите други видове сгради са повече с 14.5%, а разгънатата им обща застроена площ нараства с 39.1%.

### 6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството

През последните три финансови години и до датата на настоящия документ, дейността на Емитента не е била повлияна от изключителни фактори.

### 6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Към датата на настоящия Документ, Емитентът не е зависим от лицензи или патенти.



## 6.5. Конкурентна позиция на Дружеството

Предвид характера на дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, а именно покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, като директни конкуренти могат да бъдат посочени всички дружества, учредени и опериращи по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (с изключение на тези специализирани в секюритизация на вземания), както и всички други компании – български и чуждестранни- работещи в сектора. Към началото на юли 2016 г. лицензираните от КФН дружества със специална инвестиционна цел са 66. От тях 59 са за секюритизация на недвижими имоти, които са и основните конкуренти на дружеството. Предвид тази численост и малкия пазарен дял на конкурентните дружества, можем да заключим че в сектора е налице слаба концентрация и условия на силна конкуренция.

Конкурентните дружества на емитента са дружествата в сектора на недвижимите имоти, които са специализирани в покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. В таблицата по-долу са описани конкурентите на емитента според вида и характера им.

|   |
|---|
| АДСИЦ   |
| Инвестиционни фондове инвестиращи в недвижими имоти |
| Компании инвестиращи в недвижимите имоти            |
| Агенции за недвижими имоти                          |

## Конкурентни предимства на Дружеството

- Притежаваните недвижими имоти са придобити на цени, осезаемо по-ниски спрямо настоящите пазарни цени, което в значителна степен ограничава риска от потенциални загуби;
- Притежаваните от Дружеството имоти са разположени в перспективни райони с голям потенциал за развитие, което е предпоставка за запазване на тяхната атрактивност;
- Стабилното финансово състояние на Емитента;
- Значителните по обем собствени финансови ресурси, които са на разположение на Дружеството;
- Достъп на Емитента до вътрешните източници на финансиране и многообразни външни източници – банкови кредити, облигационни заеми, лизинг и др.
- Възможностите за получаване на приходи чрез отдаване под наем на имотите, които не могат да бъдат продадени на изгодни цени;

Имайки предвид посочените по-горе фактори, смятаме че „Велграф Асет Мениджмънт” АД има значителни конкурентни предимства и много добри перспективи за развитие на дейността си.

## 7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### 7.1. Кратко описание на групата и положение на дружеството в рамките на групата

Няма физическо и/или юридическо лице, което да притежава пряко над 50% от капитала



и гласовете на ОСА на Емитента. В тази връзка „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е контролиран пряко по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически или юридически лица, или групи от такива лица, които да упражняват непряк/косвен контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може да доведе до промяна по отношение контрола на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

## 7.2. Дъщерни предприятия на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД има следната инвестиция в едно дъщерно предприятие:

|   |  |
|---|--|
| <b>Наименование</b>                                     | Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие                                       |
| <b>Страна на учредяване</b>                             | Македония  |
| <b>Предмет на дейност</b>                               | Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/ |
| <b>Дялово участие на емитента в дъщерното дружество</b> | 100 %  |

## 7.3. Зависимост на Дружеството от други субекти в рамките на групата

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е зависима от други субекти в рамките на групата.

# 8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

## 8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД притежава над 40 офис сгради от различни класове, паркинги, складови стопанства. Управлението на тези активи се извършва с помощта на внедрена автоматизирана и интернет базирана мениджмънт система.

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, находящи се в София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Плевен, и в Македония. Тези имоти се използват за отдаване под наем. Подробна справка за



притежаваните от Дружеството недвижими имоти, е представена в следващата таблица:

| Сгради /местонахождение; предназначение/                  | РЗП (кв. м.) |
|---|--------------|
| гр. Провадия - банков офис                                | 36           |
| гр. Шумен - административна сграда                        | 854          |
| гр. София, бул. Брюксел 1 - част от адм. сграда           | 5 500        |
| гр. София, бул. Брюксел 1 - част от адм. сграда           | 1 162        |
| гр. София, бул. Брюксел 1 - част от адм. сграда           | 350          |
| гр. Пазарджик - банков офис                               | 246          |
| гр. Балчик - административна сграда                       | 240.84       |
| гр. Балчик трезор   | 37.35        |
| гр. Габрово - банков офис                                 | 606          |
| гр. Силистра, козирка                                     | 65           |
| гр. Видин - банков офис                                   | 173          |
| гр. Тервел - административна сграда                       | 1 565        |
| Албена магазин  | 252          |
| гр. Луковит - банков офис                                 | 168.05       |
| гр. Свиленград - банков офис                              | 339          |
| гр. Ген. Тошево - банков офис                             | 336          |
| гр. Благоевград - административна сграда                  | 524          |
| гр. Варна, ул. Цар Симеон - административна сграда        | 3 221.89     |
| гр. Сливен - банков офис                                  | 246.67       |
| гр. Тетевен - банков офис                                 | 207.15       |
| гр. Плевен - административна сграда                       | 1 112.70     |
| гр. Хасково - гараж                                       | 81           |
| гр. София, ул. Панчо Владигеров - административна сграда  | 346.58       |
| гр. Пловдив, ул. Бетовен 5 - банков офис                  | 312          |
| гр. Ловеч магазин   | 696.6        |
| гр. Ловеч, ул. Акад. Ат. Иширков - административна сграда | 240          |
| гр. Разград - административна сграда и гараж              | 381          |
| гр. Бургас, ул. Конт. Андрованти - административна сграда | 285          |
| гр. В.Търново, ул. Н. Габровски - част от адм. сграда     | 435          |
| гр. Горна Оряховица - магазин                             | 170          |
| гр. Русе, ул. Хан Кубрат - банков офис                    | 602          |
| гр. Севлиево - банков офис                                | 279.58       |
| гр. Хасково, ул. Скопие 1 - административна сграда        | 178.9        |
| гр. Хасково бул. България 124 - административна сграда    | 258          |
| гр. Стара Загора - част от адм. сграда, ул. Кольо Ганчев  | 212.01       |
| гр. Разлог - административна сграда                       | 750          |
| гр. Шабла - банков офис                                   | 162.28       |
| гр. Търговище - банков офис                               | 447.9        |
| гр Силистра адм сграда                                    | 327          |



|   |          |
|---|----------|
| гр. Силистра - сграда                                 | 230      |
| гр. Силистра - гаражи                                 | 264      |
| гр. Нова Загора, ул. Народни Будители - адм. Сграда   | 1 029    |
| гр. Плевен, ул. Васил Левски - административна сграда | 1 112.70 |
| гр. Варна, ул. Съборни 58 - административна сграда    | 241      |

Източник: „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

| Земни /местонахождение/                   | Идентификатор   |
|---|---|
| УПИ III, гр. София, "Летищен комплекс"    | идентификатор 68134.709.32 в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 4545 кв.м.                                  |
| УПИ XXIII, гр. София, "Летищен Комплекс"  | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1953 кв.м.   |
| УПИ XXIV, гр. София, "Летищен Комплекс"   | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1802 кв.м.   |
| УПИ XXV, гр. София, "Летищен Комплекс"    | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1360 кв.м.   |
| УПИ XXVI, гр. София, "Летищен Комплекс"   | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 844 кв.м.  |
| УПИ XXIX, гр. София, "Летищен Комплекс"   | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1560 кв.м.   |
| УПИ XXXI, гр. София, "Летищен Комплекс"   | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1630 кв.м.   |
| УПИ XXXII, гр. София, "Летищен Комплекс"  | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 1895 кв.м.   |
| УПИ XXXIII, гр. София, "Летищен Комплекс" | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 2025 кв.м.   |
| УПИ XXXIV, гр. София, "Летищен Комплекс"  | в кв.2 по рег.план на местността "Летищен комплекс", с площ от 2194 кв.м.   |
| УПИ в гр. Ген. Тошево                     | УПИ с площ от 350 кв.м. в кв.85 в гр.Генерал Тошево, ул.Трети Март  |
| УПИ в гр. Варна                           | идентификатор 10135.1506.696, площ от 688 кв.м в кв.89, по плана на 7 микрорайон  |
| УПИ в гр. Тервел                          | 1/2 ид.част от УПИ с идентификатор 72271.501.1467, с обща площ от 3151.50 кв.м., съставляващ парцел VIII                              |
| ПИ в гр. Провадия                         | дворно място с площ от 36 кв.м. , съставляващо ПИ XVIII - 2964 кв.м .в кв.72  |
| УПИ в гр. Шабла                           | 51,18 % ид.части от ид.част 1370 кв.м. От УПИ IX в кв.48, с идентификатор 83017.503.3012- гр.Шабла, ул. Добруджа 2                    |
| УПИ в гр. Разлог, ул. Христо Ботев №5     | дворно място с идентификатор 61813.759.41 на ул.Христо Ботев 5, с площ от 294 кв.м, представляващо УПИ 1315 в кв.79 по плана на града |
| УПИ в гр. Нова Загора                     | дворно място с идентификатор 51.809.503.3076, с площ от 600 кв.м, съставляващо УПИ I-3076 в кв.224                                    |
| ПИ в гр. Хасково                          | дворно място с идентификатор 77195.721.102, представляващо пл.N 997 с площ от 665 кв.м  |
| ПИ в гр. Разград                          | ПИ с идентификатор 61710.505.533, с площ от 697 кв.м. в кв.67, парцел 4824 в гр.Разград, ил.Стефан Караджа 7                          |
| ПИ в гр. Русе                             | 30 % ид.части от част в размер на 326 кв.м. от дворно място, цялото с площ от 1518 кв.м.  |



|                |   |
|----------------|---|
| земя Плевен    | идентификатор 56722.660.966, с площ - 1200 кв м.в кв. 149, УПИ I по плана града |
| ПИ в гр. Варна | идентификатор 10135.1503.537, площ - 260 кв м.в кв. 393 по плана 10 микрорайон  |

Източник: „Велграф Асет Мениджмънт” АД

Към датата на Проспекта, Дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи на стойност 25 028 хил. лв. (2016 г. неаудирани данни: 25 028 хил. лв.; 2015 г. аудитирани данни: 23 067 хил. лв.) и сгради на стойност 60 771 хил. лв. (2016 г. неаудирани данни: 51 344 хил. лв.; 2015 г. аудитирани данни: 47 936 хил. лв.).

Всички инвестиционни имоти на Групата са заложили като обезпечение по получени банкови и облигационен заеми.

Приходите от наеми за 2016 г., възлизат на 3 957 хил.лв. (за 2015 г.: 6 887 хил. лв.).

Към датата на Проспекта, всички посочени имоти, с изключение на земите, са отдадени под наем (оперативен лизинг). Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и телевизионно студио, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2016 г.;
- договор за наем на недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, ул. „Александровска” №1. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2016 г.;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен, ул.„Пътлейна” №10. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.;
- договор за наем на открит склад в Пловдив. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 год.;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът няма краен срок.

Дружеството възнамерява да започне строителството на три проекта на обща стойност 154 000 лв. (посочени подробно в т. 3.4. от Документа за предлаганите ценни книжа).

В следващите таблици са представени данни за обема, структурата и динамиката машините, съоръженията и оборудването за периода 2013г.-2016г.

|                              | Машини и<br>съоръжения<br>000 лв. | Транспортни<br>средства<br>000 лв. | Компютърно<br>оборудване<br>000 лв. | Стопански<br>инвентар<br>000 лв. | Други<br>000 лв. | Общо<br>000 лв. |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Отчетна стойност</b>      |                                   |                                    |                                     |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари 2013г.    | 6 060                             | 45                                 | 625                                 | 1 683                            | 347              | 8 760           |
| Новопридобити активи         | 0                                 | 0                                  | 0                                   | 0                                | 176              | 176             |
| Салдо към 31 декември 2013г. | 6 060                             | 45                                 | 625                                 | 1 683                            | 523              | 8 936           |
| <b>Амортизация</b>           |                                   |                                    |                                     |                                  |                  |                 |
| Салдо към 1 януари 2013г.    | ( 3 808)                          | ( 30)                              | ( 600)                              | ( 358)                           | ( 59)            | ( 4 855)        |
| Амортизация                  | ( 1 745)                          | ( 11)                              | ( 25)                               | ( 294)                           | ( 44)            | ( 2 119)        |
| Салдо към 31 декември 2013г. | ( 5 553)                          | ( 41)                              | ( 625)                              | ( 652)                           | ( 103)           | ( 6 974)        |



|  |  |   |  |                                       |                          |                         |
|--|--|---|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2013</b>                   | <b>507</b>                             | <b>4</b>                                | <b>0</b>                                 | <b>1 031</b>                          | <b>420</b>               | <b>1 962</b>            |
| Източник: годишен консолидиран финансов отчет за 2013 г.         |  |   |  |                                       |                          |                         |
|  | <b>Машини и съоръжения<br/>000 лв.</b> | <b>Транспортни средства<br/>000 лв.</b> | <b>Компютърно оборудване<br/>000 лв.</b> | <b>Стопански инвентар<br/>000 лв.</b> | <b>Други<br/>000 лв.</b> | <b>Общо<br/>000 лв.</b> |
| <b>Отчетна стойност</b>  |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2014г.  | 6 060                                  | 45                                      | 625                                      | 1 683                                 | 523                      | 8 936                   |
| Новопридобити активи   | 17                                     | 0                                       | 5  | 0                                     | 0                        | 22                      |
| Салдо към 31 декември 2014г.                                     | 6 077                                  | 45                                      | 630                                      | 1 683                                 | 523                      | 8 958                   |
| <b>Амортизация</b>   |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2014г.  | ( 5 553)                               | ( 41)                                   | ( 625)                                   | ( 652)                                | ( 103)                   | ( 6 974)                |
| Амортизация  | ( 464)                                 | ( 4)                                    | ( 1)                                     | ( 304)                                | ( 40)                    | ( 813)                  |
| Салдо към 31 декември 2014г.                                     | ( 6 017)                               | ( 45)                                   | ( 626)                                   | ( 956)                                | ( 143)                   | ( 7 787)                |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2014</b>                   | <b>60</b>                              | <b>0</b>                                | <b>4</b>                                 | <b>727</b>                            | <b>380</b>               | <b>1 171</b>            |
| Източник: годишен консолидиран финансов отчет за 2014 г.         |  |   |  |                                       |                          |                         |
|  | <b>Машини и съоръжения<br/>000 лв.</b> | <b>Транспортни средства<br/>000 лв.</b> | <b>Компютърно оборудване<br/>000 лв.</b> | <b>Стопански инвентар<br/>000 лв.</b> | <b>Други<br/>000 лв.</b> | <b>Общо<br/>000 лв.</b> |
| <b>Отчетна стойност</b>  |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2015г.  | 6 077                                  | 45                                      | 630                                      | 1 683                                 | 523                      | 8 958                   |
| Новопридобити активи   | 9                                      | 0                                       | 7  | 387                                   |                          | 403                     |
| Салдо към 31 декември 2015г.                                     | 6 086                                  | 45                                      | 637                                      | 2 070                                 | 523                      | 9 361                   |
| <b>Амортизация</b>   |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2015г.  | ( 6 017)                               | ( 45)                                   | ( 626)                                   | ( 956)                                | ( 143)                   | ( 7 787)                |
| Амортизация  | ( 44)                                  | 0                                       | ( 3)                                     | ( 359)                                | ( 43)                    | ( 449)                  |
| Салдо към 31 декември 2015г.                                     | ( 6 061)                               | ( 45)                                   | ( 629)                                   | ( 1 315)                              | ( 186)                   | ( 8 236)                |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2015</b>                   | <b>25</b>                              | <b>0</b>                                | <b>8</b>                                 | <b>755</b>                            | <b>337</b>               | <b>1 125</b>            |
| Източник: годишен консолидиран финансов отчет за 2015 г.         |  |   |  |                                       |                          |                         |
|  | <b>Машини и съоръжения<br/>000 лв.</b> | <b>Транспортни средства<br/>000 лв.</b> | <b>Компютърно оборудване<br/>000 лв.</b> | <b>Стопански инвентар<br/>000 лв.</b> | <b>Други<br/>000 лв.</b> | <b>Общо<br/>000 лв.</b> |
| <b>Отчетна стойност</b>  |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2016г.  | 6 086                                  | 45                                      | 637                                      | 2 070                                 | 523                      | 9 361                   |
| Новопридобити активи   | 180                                    | 0                                       | 0  | 0                                     | 0                        | 180                     |
| Салдо към 31 декември 2016г.                                     | 6 266                                  | 45                                      | 637                                      | 2 070                                 | 523                      | 9 541                   |
| <b>Амортизация</b>   |  |   |  |                                       |                          |                         |
| Салдо към 1 януари 2016г.  | ( 6 061)                               | ( 45)                                   | ( 629)                                   | ( 1 315)                              | ( 186)                   | ( 8 236)                |
| Амортизация  | ( 54)                                  | 0                                       | ( 2)                                     | ( 359)                                | ( 23)                    | ( 438)                  |
| Салдо към 31 декември 2016г.                                     | ( 6 115)                               | ( 45)                                   | ( 631)                                   | ( 1 674)                              | ( 209)                   | ( 8 674)                |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2016</b>                   | <b>151</b>                             | <b>0</b>                                | <b>6</b>                                 | <b>396</b>                            | <b>314</b>               | <b>867</b>              |
| Източник: междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г. |  |   |  |                                       |                          |                         |

## 8.2. Въпроси, свързани с екологията

„Велграф Асет Мениджмънт” АД не притежава активи, предпоставящи възникване на



екологични проблеми. За посочените в точка 8.1. дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

## 9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 9.1. Финансово състояние

#### 9.1.1. Приходи и разходи на дружеството

Историческата финансова информация включва данни от консолидираните финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които са одитирани и са изготвени от Емитента към 31 декември 2013, 2014 и 2015 г. и неоитирани междинни консолидирани финансови отчети към 31 декември 2016 г. и към 31 декември 2015г. в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и на основание Регламент на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа. Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31.12.2013 - 31.12.2015 г. и към четвъртото тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

| В хил.лв.  | 31.12.2013    | 31.12.2014   | 31.12.2015   | 4Q 2015      | 4Q 2016      |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Приходи от продажби  | 10 426        | 10 968       | 10 637       | 10 637       | 9 186        |
| Други приходи  | 63            | 100          | 321          | 321          | 80           |
| Печалба от продажба на нетекущи активи                     | 8 686         | 2 105        | -            | -            | -            |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти    | 4 500         | -            | -            | -            | -            |
| Разходи за материали                                       | ( 20)         | ( 58)        | ( 34)        | ( 34)        | ( 31)        |
| Разходи за външни услуги                                   | ( 1 646)      | ( 1 910)     | ( 1 739)     | ( 1 739)     | ( 1 905)     |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи               | ( 4 089)      | ( 3 096)     | ( 2 634)     | ( 2 634)     | ( 2 820)     |
| Разходи за персонала                                       | ( 411)        | ( 369)       | ( 342)       | ( 342)       | ( 346)       |
| Други разходи  | ( 281)        | ( 824)       | ( 424)       | ( 424)       | ( 719)       |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>                       | <b>17 228</b> | <b>6 916</b> | <b>5 785</b> | <b>5 785</b> | <b>3 445</b> |
| Нетна (загуба)/печалба от продажба на контролиращи участия | 52            | ( 10)        | -            | -            | -            |
| Финансови разходи  | ( 17 914)     | ( 4 517)     | ( 3 523)     | ( 3 523)     | ( 3 689)     |
| Финансови приходи  | 1 098         | 297          | 296          | 296          | 853          |
| <b>Печалба преди данъци</b>                                | <b>464</b>    | <b>2 686</b> | <b>2 558</b> | <b>2 558</b> | <b>609</b>   |
| Разходи за данъци  | ( 30)         | ( 85)        | ( 307)       | ( 307)       | ( 14)        |
| <b>Печалба за годината</b>                                 | <b>434</b>    | <b>2 601</b> | <b>2 251</b> | <b>2 251</b> | <b>595</b>   |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината</b>                  | <b>434</b>    | <b>2 601</b> | <b>2 251</b> | <b>2 251</b> | <b>595</b>   |

Източник: Финансови отчети на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

#### Приходи от продажби

Приходите от дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се формират основно от приходи от продажби. За 2015 г. те включват приходи от отдаване на имоти под наем в размер



на 6 926 хил. лв. (7 739 към 2014 г.) и приходи от учредено вещно право на ползване в размер на 3 711 хил. лв. (3 229 хил. лв. към 2014 г.).

През четирите тримесечия на 2016 г. Дружеството постига приходи от отдаване на имоти под наем в размер на 5 444 хил. лв. и приходи от учредено вещно право на ползване в размер на 3 742 хил. лв.

#### *Основни разходи за дейността*

Разходите за дейността постепенно намаляват през разглеждания исторически период като достигат 5 821 хил. лв за 2016 г. Сред разходите по икономически елементи най-голям дял заемат разходите амортизация на нефинансови активи, което е нормално с оглед обичайната дейност на дружеството.

#### *Използвани материали*

Разходите за материали към 31.12.2016 г., включват разходи за гориво, разходи за консумативи и разходи за офис обзавеждане, които като цяло представляват несъществена част от оперативните разходи на Дружеството.

#### *Разходи за външни услуги*

Разходите за външни услуги се състоят основно от разходи за наем и консумативи, които към края на 2015 г. възлизат на 758 хил. лв. (892 хил. лв. към 31.12.2016 г.), както и от разходи за ел. енергия в размер на 233 хил. лв. към 2015 г. (274 хил. лв. към 31.12.2016 г.).

#### *Разходи за амортизация на нефинансови активи*

В съответствие със счетоводната политика на Емитента, разходите за амортизация на материални и нематериални дълготрайни активи на дружеството се основават на линейния метод.

За 2015 г. разходите за амортизации са в размер на 2 634 хил. лв., което е спад с близо 15% 2014 г. Към 31.12.2016 г. разходите за амортизация нарастват с малко над 7% спрямо същия период предходната година.

#### *Разходи за персонала*

Разходите за персонала се състоят основно от разходи за заплати, които към края на 2015 г. възлизат на 298 хил. лв. (304 хил. лв. към 31.12.2016 г.), както и от разходи за социални осигуровки в размер на 44 хил. лв. към 2015 г. (42 хил. лв. към 31.12.2016 г.).

#### *Други разходи*

Към края на 2015 г. другите разходи на Дружеството се състоят основно от разходи за такса битови отпадъци в размер на 298 хил. лв., данък недвижими имоти – 50 хил. лв. и отписани вземания с изтекъл давностен срок в размер на 37 хил. лв.

#### *Финансов резултат*

Счетоводният резултат за 2015 г. е печалба размер на 2 251 хил. лв., като за 2014 г. същата е била в размер на 2 601 хил. лв. През четирите тримесечия на 2016 г. се наблюдава



спад на финансовия резултат в сравнение със същия период предходната година (595 хил. лв.) което се дължи основно на по-ниските приходи от продажби, съчетано с леко повишение на разходите.

### 9.1.2. Активи и пасиви на дружеството

Консолидиран отчет за финансовото състояние 31.12.2013 - 31.12.2015 г. и към четвъртото тримесечие на 2016 г.

| В ХИЛ.ЛВ.                                  | 31.12.2013     | 31.12.2014     | 31.12.2015     | 4Q 2016        |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                     |                |                |                |                |
| Репутация                                  | 37 767         | 37 767         | 37 767         | 37 767         |
| Инвестиционни имоти                        | 75 173         | 72 308         | 71 003         | 76 372         |
| Машини и съоръжения                        | 1 962          | 1 171          | 1 125          | 867            |
| Нетекущи други вземания                    | 0              | 16 019         | 13 346         | 0              |
| Актив по отсрочени данъци                  | 12             | 9              | 9              | 18             |
| <b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                | <b>114 914</b> | <b>127 274</b> | <b>123 250</b> | <b>115 024</b> |
| <b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                       |                |                |                |                |
| Предоставени заеми                         | 2 385          | 2 555          | 349            | 200            |
| Финансови активи, държани за търгуване     | -              | 1 135          | 1 030          | 1 030          |
| Търговски и други вземания                 | 18 278         | 24 687         | 17 766         | 24 741         |
| Краткосрочни вземания от свързани лица     | 1 372          | -              | -              | 1 123          |
| Пари и парични еквиваленти                 | 269            | 1 015          | 2 305          | 2 054          |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>                  | <b>22 304</b>  | <b>29 392</b>  | <b>21 450</b>  | <b>29 148</b>  |
| Нетекущи активи държани за продажба        | 2 528          | -              | -              | -              |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                         | <b>139 746</b> | <b>156 666</b> | <b>144 700</b> | <b>144 172</b> |
|  |                |                |                |                |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                    |                |                |                |                |
| Акционерен капитал                         | 52 313         | 52 313         | 52 313         | 52 313         |
| Законови резерви                           | 433            | 683            | 3 400          | 3 400          |
| Неразпределена печалба                     | ( 433)         | 1 918          | 1 452          | 2 047          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>               | <b>52 313</b>  | <b>54 914</b>  | <b>57 165</b>  | <b>57 760</b>  |
| <b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                     |                |                |                |                |
| Банкови и други заеми                      | 38 203         | 34 492         | 28 039         | 25 042         |
| Дългосрочни приходи за бъдещи периоди      | 17 107         | 22 908         | 19 162         | 16 150         |
| Търговски и други задължения               | -              | 16 019         | 17 306         | 15 050         |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 8              | 10             | 13             | 13             |
| Острочени данъчни пасиви                   | 1 797          | 1 511          | 1 460          | 1 469          |
| <b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                | <b>57 115</b>  | <b>74 940</b>  | <b>65 980</b>  | <b>57 724</b>  |
| <b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                       |                |                |                |                |
| Банкови и други заеми                      | 9 630          | 8 393          | 8 810          | 18 361         |
| Краткосрочни приходи за бъдещи периоди     | 2 913          | 3 700          | 3 711          | 3 742          |
| Търговски и други задължения               | 17 669         | 13 691         | 8 077          | 6 528          |
| Краткосрочни задължения към свързани лица  | -              | 704            | 634            |                |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 55             | 56             | 67             | 51             |
| Задължения за данъци върху дохода          | 51             | 268            | 256            | 6              |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                  | <b>30 318</b>  | <b>26 812</b>  | <b>21 555</b>  | <b>28 688</b>  |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                         | <b>87 433</b>  | <b>101 752</b> | <b>87 535</b>  | <b>86 412</b>  |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>      | <b>139 746</b> | <b>156 666</b> | <b>144 700</b> | <b>144 172</b> |

Източник: Финансови отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД



Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2016 г. балансовата стойност на активите възлиза на 144 172 хил.лв., спрямо 144 700 хил.лв към 31.12.2015 г. и 156 666 хил.лв към 2014 г. През разглеждания период активите бележат лек спад. С оглед основната дейност на Дружеството през разглеждания исторически период, около 50% от активите се състоят от инвестиционни имоти.

През разглеждания период собствения капитал се увеличава до 57 165 хил. лв. след реализирана печалба през 2015 г. и увеличение в законовите резерви. Към 31.12.2016 г. собствения капитал е в размер на 57 760 хил. лв., като увеличението отново се дължи на реализираната печалба. Нетекущите пасиви бележат спад от около 9 млн. лв към 31.12.2016 г. спрямо края на 2014 г. връщайки са до нивата от 2013 г.

## 9.2. Резултати от дейността

### 9.2.1. Информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития, влияещи на резултатите от дейността

Предвид специфичния характер на дейността, която осъществява “Велграф Асет Мениджмънт” АД, приходите като цяло следва да се формират основно от посочените по-долу източници, като заедно с това се отчитат и факторите, които пряко влияят върху тях:

- **Приходи от продажби** – Приходите от дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се формират основно от приходи от продажби. За 2015 г. те включват приходи от отдаване на имоти под наем в размер на 6 926 хил. лв. (7 739 към 2014 г.) и приходи от учредено вещно право на ползване в размер на 3 711 хил. лв. (3 229 хил. лв. към 2014 г.).

- **Приходи от лихви** – приходите от лихви върху финансови активи отчитани по амортизационна стойност са в размер на 296 хил. лв. за 2015 г., спрямо 297 хил. лв. за 2014 г.

Фактори, които влияят върху резултатите от дейността са:

- Макроикономическа стабилност в страната;
- Законодателни промени;
- Данъчно облагане;
- Промени в цената на недвижимите имоти;
- Промени в лихвените проценти;

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.



### 9.2.2. Съществени изменения в нетните продажби или приходи

Видно от представените отчети през разглеждания период няма съществено изменение на приходите от продажби.

### 9.2.3. Информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко са оказали съществено влияние

За последните три финансови години, както и към датата на изготвяне на настоящия документ не са известни фактори от правителствен, икономически, фискален, или политически характер, които да са имали съществено влияние върху дейността на Дружеството. Подробно описание на рисковете породени от това естество е изложено в т. 4.2. “Систематични рискове” от настоящия Документ, с оглед на възможно бъдещо влияние върху дейността на Емитента.

Дружеството не извършва производствена дейност и в този смисъл не е пряко зависимо от суровини и материали. Инфлацията през разглеждания период също не е оказала съществено влияние върху приходите му. Приходите на Дружеството не са изложени на влияние на фактори, свързани с валутния курс.

## 10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 10.1. Капиталови ресурси на емитента

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало собствени средства под формата на акционерен капитал и неразпределена печалба, както и привлечен капитал под формата на банкови кредити, като съотношението Собствен/Привлечен капитал към 31.12.2016 г. е 0.67.

| В ХИЛ.ЛВ.                                  | 31.12.2013    | 31.12.2014    | 31.12.2015    | 4Q 2016       |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                    |               |               |               |               |
| Акционерен капитал                         | 52 313        | 52 313        | 52 313        | 52 313        |
| Законови резерви                           | 433           | 683           | 3 400         | 3 400         |
| Неразпределена печалба                     | ( 433)        | 1 918         | 1 452         | 2 047         |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>               | <b>52 313</b> | <b>54 914</b> | <b>57 165</b> | <b>57 760</b> |
| <b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>                | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                     |               |               |               |               |
| Банкови и други заеми                      | 38 203        | 34 492        | 28 039        | 25 042        |
| Дългосрочни приходи за бъдещи периоди      | 17 107        | 22 908        | 19 162        | 16 150        |
| Търговски и други задължения               | -             | 16 019        | 17 306        | 15 050        |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 8             | 10            | 13            | 13            |
| Остатъци данъчни пасиви                    | 1 797         | 1 511         | 1 460         | 1 469         |
| <b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                | <b>57 115</b> | <b>74 940</b> | <b>65 980</b> | <b>57 724</b> |
| <b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>                       |               |               |               |               |
| Банкови и други заеми                      | 9 630         | 8 393         | 8 810         | 18 361        |
| Краткосрочни приходи за бъдещи периоди     | 2 913         | 3 700         | 3 711         | 3 742         |
| Търговски и други задължения               | 17 669        | 13 691        | 8 077         | 6 528         |
| Краткосрочни задължения към свързани лица  | -             | 704           | 634           |               |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 55            | 56            | 67            | 51            |



|                                   |               |                |               |               |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Задължения за данъци върху дохода | 51            | 268            | 256           | 6             |
| <b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>         | <b>30 318</b> | <b>26 812</b>  | <b>21 555</b> | <b>28 688</b> |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                | <b>87 433</b> | <b>101 752</b> | <b>87 535</b> | <b>86 412</b> |

Източник: Финансови отчети на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

Източник: годишни консолидирани финансови отчети за 2013 г., 2014 г. и 2015 г.; междинен консолидиран финансов отчет

#### 10.1.1. Собствен капитал

През разглеждания исторически период не е настъпила промяна в размера на акционерния капитал на Дружеството. Общата сума на собствения капитал нараства през годините като достига размер от 57 760 хил. лв. към 31.12.2016 г.

#### 10.1.2. Привлечен капитал

Дружеството е сключило редица договори за банкови заеми с цел финансиране покупката на инвестиционните имоти.

- Групата е сключила договор за банков кредит на 28.01.2016 г. за сума в размер на 5 600 хил. евро (10 953 хил. лв.) с краен срок на погасяване 28.01.2026 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот и съответно дворно място в гр. Плевен. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +4,5%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 5 548 хил. евро (10 851 хил. лв.).

- Групата е сключила договор за банков кредит на 24.03.2016 г. за сума в размер на 10 000 хил. лв. с краен срок на погасяване 24.03.2017 г. Заемът е обезпечен с втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот, съответно дворно място в гр. София. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +4%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 7 136 хил. лв.

- Дружеството е сключило договор за предоставяне на кредит овърдрафт на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лева с краен срок на погасяване 23.06.2017 г. Заемът е обезпечен с трета по ред договорна ипотека върху недвижим имот и съответно дворно място в гр. София. Лихвения процент е в размер на базов лихвен процент + 3.8%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 2 997 хил. лв.

- Групата е сключила договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. за сума в размер на 706 хил. евро (1 383 хил. лв.) с краен срок на погасяване 20.02.2022 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на недвижим имот, находящ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +5%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро. Остатъчен дълг по главница към датата на проспекта – 375 хил. евро (733 хил. лв.).

- Групата е сключила договор за банков кредит на 02.07.2009 г. за сума в размер на 2 004 хил. евро (3 919 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.06.2021 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на 2 недвижими имота, собственост на Велграф Асет Мениджмънт АД, представляващи магазин, находящ се в гр. Шумен и магазин, находящ се в гр. Търговище.



Лихвеният процент по заема е фиксиран в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 790 хил.евро (1 544 хил.лв.).

- Групата е сключила договор за банков кредит на 24.06.2010 г. за сума в размер на 2 000 хил. лв. с краен срок на погасяване 30.05.2017 г. Заемът е обезпечен с бъдещи вземания по договори за наем. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент + 4%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 72 хил.лв.

- Групата е сключила договор за банков кредит на 16.09.2010 г. за сума в размер на 4 100 хил. евро (8 019 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.09.2020 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот, намиращ се на адрес: "гр. София, местност "Летищен комплекс", южен район, бул. "Брюксел" №1, представляващ монолитна триетажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем с България Ер АД на стойност 136 хил. лв. месечно. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент + 4%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 3 270 хил.евро (6 396 хил.лв.).

- Групата е сключила договор за банков кредит на 18.01.2010 г. за сума в размер на 1 000 хил. лв. с краен срок на погасяване 18.04.2018 г. Заемът е обезпечен с договорни ипотечи върху 3 недвижими имоти, съответно дворно място в гр. Разлог. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +5%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 252 хил.лв.

- Групата е сключила договор за банков кредит на 21.12.2013 г. за сума в размер на 820 хил. лв. с цел оборотен капитал. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 21.12.2017 г. и е обезпечен с втора по ред договорна ипотека на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент + 2,3%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 450 хил.лв.

- Групата е сключила договор за банков кредит на 23.12.2014 г. за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. и е обезпечен с първа по ред договорна ипотека на недвижим имот в гр. Варна. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент + 1,5%. Остатъчен дълг по главницата към датата на проспекта – 1 934 хил.лв.

Всички договори са сключени от „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

На 11 ноември 2011 г. Дружеството емитира първа емисия облигации при следните условия:

### Параметри на емисията

| Параметри на емисията |   |
|-----------------------|---|
| Вид ценни книжа       | Обикновени, поименни, безналични обезпечени облигации |
| Дата на издаване      | 11.11.2011  |
| Падеж                 | 11.11.2018  |
| Размер на емисията    | 10 000 000  |
| Валута                | EUR   |



|   |           |
|---|-----------|
| Брой облигации  | 10 000    |
| Номинална стойност на една облигация                                | 1 000     |
| Емисионна стойност на една облигация                                | 1 000     |
| Номинална стойност на облигационната емисия към датата на проспекта | 4 000 000 |
| Номинална стойност на една облигация към датата на проспекта        | 400       |
| Купон и вид   | 8.00%     |
| Брой плащания (годишно)   | 2         |
| Конвенция   | ACT/365L  |

## 10.2. Парични потоци на емитента

Паричните потоци на дружеството по видове дейности – оперативна, инвестиционна и финансова, за последните 3 финансови години (2013 г., 2014 г. и 2015 г.), както и за четвъртото тримесечие на 2016 г. и 2015г. са представени в таблицата по-долу.

| в хил.лв.  | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 4Q 2015  | 4Q 2016  |
|--|------------|------------|------------|----------|----------|
| Нетен паричен поток от оперативна дейност        | 3 462      | 3 186      | 10 383     | 10 383   | 3 929    |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност     | ( 1 537)   | 5 370      | 488        | 488      | ( 6 561) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност         | ( 2 768)   | ( 7 810)   | ( 9 581)   | ( 9 581) | 2 381    |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти       | ( 843)     | 746        | 1 290      | 1 290    | ( 251)   |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 1 118      | 269        | 1 015      | 1 015    | 2 305    |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода     | 269        | 1 015      | 2 305      | 2 305    | 2 054    |

За годината, приключила на 31 декември 2015 г. нетният паричен поток от основна дейност на Емитента нараства значително на 10 383 хил. лв., в сравнение с 3 186 хил. лв. година по-рано. Основни източници за това увеличение са намалените плащания към доставчици и ръста на другите парични постъпления. Плащанията към доставчици падат до 7 789 хил. лв. през годината в сравнение с 14 039 хил. лв. година по-рано. Едни от най-важните източници за намалението на плащанията към доставчици през годината са пониските разходи за данъци върху имотите и такси свързани с тях, за ремонт на притежаваните имоти, отписаните вземания с изтекъл давностен срок и др.

През 2016 г. е отбелязано намаление на нетния оперативен паричен поток до 3 929 хил. лв., като той остава положителна величина. Основен източник за намалението са намалените постъпления от клиенти (до 15 597 хил. лв. в сравнение с 18 021 хил. лв. година по-рано), съчетани с увеличените плащания към доставчици (от 7 789 хил. лв. през предходната година на 10 336 хил. лв.). Един от най-важните източници за намалените постъпления от клиенти е полученият приход от отдаване на имоти под наем, който намалява от 6 926 хил. лв. през 2015 г. на 5 444 хил. лв. през последната година. Едни от най-важните източници за увеличените плащания към доставчици през 2016 г. са по-високите разходи за наеми и консумативи, за електрическа енергия и др.

Дружеството реализира положителен паричен поток от инвестиционна дейност през 2015 г. в размер на 488 хил. лв. в сравнение с 5 370 хил. лв. през 2014 г. През 2015 г. изходящите и входящи инвестиционни парични потоци като цяло са сходни с тези през 2014 г., като нетния инвестиционен паричен поток отбелязва спад поради отсъствието на продадени



инвестиционни имоти (през 2014 г. постъпленията от продажби са за 5 162 хил. лв., като те са с източник най-вече осъществената продажба на притежавани инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради в с. Рогош в размер на 4 781 хил. лв.).

През 2016 г. нетния инвестиционен паричен поток е отрицателен в размер на 6 561 хил. лв., като основен източник за тази промяна са направените инвестиции в имоти (осъществената през първото тримесечие на годината покупка на земи и сгради в Плевен на стойност 14 669 хил. лв.).

Нетните парични средства, получени от финансови дейности на Дружеството са отрицателна величина в размер на 9 581 хил. лв. през 2015 г. спрямо 7 810 хил. лв. през 2014 г. Основна причина за отрицателните парични финансови потоци е погасяване на заеми, които е получило Дружеството, а конкретно увеличението през 2015 г. (нетно 6 133 хил. лв. погасени заеми спрямо 3 682 хил. лв. през 2014 г.) се дължи на по-високия темп на спад при получените заеми спрямо спада при погасените. В резултат и на това, през годината лихвените плащания намаляват (до 3 432 хил. лв. в сравнение с 4 074 хил. лв. през предходната година), но те компенсират в малка степен увеличението нетно погасени заеми на Дружеството.

През 2016 г. е отчетен положителен нетен паричен поток в размер на 2 381 хил. лв., като основен източник са получените през годината три банкови кредита (темпа на нарастване на получените заеми превишава този на погасените). В резултат и на това и лихвените плащания през годината леко се увеличават (от 3 432 хил. лв. година по-рано на 3 576 хил. лв.).

### 10.3. Заеми и финансиране на Емитента

Информацията е посочена в т. 10.1.2

### 10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси

Дружеството няма ограничения върху използването на посочените в този документ капиталови ресурси, освен обичайните по банковите кредитите.

### 10.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажименти

Всички бъдещи инвестиционни проекти 22ще бъдат финансирани както с вътрешни, така и с външни източници на финансиране (включително средствата от настоящата емисия, при успех на предлагането).

## 11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Поради специфичния предмет на дейност „Велграф Асет Мениджмънт” АД не е извършвало научноизследователска и развойна дейност през последните три години.

## 12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.10 евро/ кв.м. през четвъртото тримесечие на 2015 г. или също има нарастване на месечните наемни нива). Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи в България възлизат на 30 евро/кв. м. (при 27 евро/ кв.м. в края на четвъртото тримесечие на 2015 г. или отново има нарастване на месечните наемни нива).

Други статистически данни, потвърждаващи оживлението на имотния пазар (жилищния сегмент) са на една от големите имотни агенции BULGARIAN PROPERTIES. Тези данни сочат, че за пръв път от 2008 г. се измерва двуцифрен ръст в цените на имотите в София (очертава се годината да приключи с около 12% ръст на цените в София, като това е двойно по-голям ръст в сравнение с миналата година, когато се измери нарастване от 6%). За пръв път се наблюдава такъв огромен недостиг на качествено ново строителство, което да отговори на скокообразно нарасналото търсене. В резултат, новото строителство в София и големите градове преживява бурно развитие с бърза реализация на много от проектите още в начален етап на строителството. Реализираните продажби на жилища ново строителство съставляват около 50% от общия обем продажби в София, а цените на които се предлагат, са по-високи от тези на имотите на вторичен пазар средно с около 80-100 евро на кв.м. За пръв път има възходящ цикъл на пазара, който е в резултат от местно търсене, движено от фундаментални фактори, каквито са ипотечното кредитиране, растежът на икономиката, нарастването на доходите, спадът в безработицата и вътрешната миграция към големите градове, т.е. можем да се смята, че имотният пазар се развива здравословно и въпреки че има индикации за бум, не можем да говорим за балонизиране.

През четвъртото тримесечие на 2016 г., по данни на НСИ, местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 122 жилищни сгради с 5 348 жилища в тях и 679 977 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 32 административни сгради/офиси с 80 113 кв. м РЗП и на 1 538 други сгради с 1 053 669 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 5.2%, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 8.3%, а общата им застроена площ - със 7.1%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, спада с 37.3%, а тяхната РЗП - с 15.5%. Разрешителните за строеж, издадени на други сгради, нарастват с 31.5%, а общата им застроена площ е повече с 48.3%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2015 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 6.3%, броят на жилищата в тях - с 10.5%, а



разгънатата им застроена площ е повече с 15.5%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, спада с 34.7%, но съответната им РЗП нараства с 20.1%. При другите видове сгради се наблюдава увеличение на броя на издадените разрешителни за строеж с 33.3%, както и на общата им застроена площ - с 59.4%.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. е започнал строежът на 720 жилищни сгради с 3 785 жилища в тях и с 472 837 кв. м обща застроена площ, на 20 административни сгради/офиси с 11 602 кв. м РЗП и на 536 други сгради с 450 393 кв. м РЗП. Прямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради са с 13.3% по-малко, докато броят на жилищата в тях се увеличава с 20.4%, а общата им застроена площ - с 19.5%. Започнатите административни сгради и разгънатата им застроена площ бележат спад съответно с 37.5 и 44.6%. Броят на започнатите други сгради намалява с 8.4%, но тяхната РЗП е повече с 24.9%.

В сравнение с четвъртото тримесечие на 2015 г. започнатите нови жилищни сгради се увеличават с 16.3%, жилищата в тях - с 54.2%, а разгънатата им застроена площ - с 45.8%. Броят на започнатите административни сгради е без промяна, докато тяхната РЗП намалява с 81.8%. Започнатите други видове сгради са повече с 14.5%, а разгънатата им обща застроена площ нараства с 39.1%.

**12.2. Тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

## **13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## **14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**

Съгласно чл. 20 от Устава на Емитента - Велграф Асет Мениджмънт АД има едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите.

Към датата на Проспекта Съветът на директорите е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.



#### 14.1. Членове на съвета на директорите

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за техните функции при Дружеството, професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

**Румен Горанов Цонков** – Изпълнителен Директор на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

**Бизнес адрес:** гр София, бул. „Брюксел” №1.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.*

**Към момента г-н Цонков е:**

Изпълнителен директор на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, ЕИК 103765841;

Управител на „Блясък” ЕООД, с ЕИК 121101612.

**Образование:**

УНСС /ВИИ “К.Маркс”/, специалност “Икономика и организация на труда” – 1992г.;

**Квалификация:**

Бизнес курс „Финансов и инвестиционен анализ” – 1999 г.;

Специализация „Фирмена сигурност” – 2000 г.;

Доктор по бизнес администрация - 2008 г.

**Професионален опит:**

2002г. – 2009г. Изпълнителен Директор на “Финанс Консултинг” ЕАД;

*Дружества, в които Румен Цонков е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:*

**За последните 5 години:**

Изп. Директор на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, с ЕИК 103765841;

Председател на УС на „Техноимпортекспорт” АД, с ЕИК 831121837;

Управител на „Блясък” ЕООД, с ЕИК 121101612.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е



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

**Цветелина Асенова Пеева** – Председател на Съвета на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

**Бизнес адрес:** гр София, бул. „Брюксел” №1.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.*

**Към момента г-жа Пеева е:**

Председател на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

**Образование:**

УНСС - магистър специалност „Маркетинг и Мениджмънт” – 2000г.

**Квалификация:**

Счетоводител

**Професионален опит:**

1994г.-2000г. Счетоводител – ТБ „Юнионбанк АД, гр. София, отдел: Вътрешно счетоводство;

2000г.-2006г. Счетоводител – „Соларис-АС” ЕООД;

2006г.-2008г. Счетоводител – „Счетоводна Къща Деметра” ООД;

2008г.-2009г. Счетоводител - „Надин Метал” ЕООД;

*Дружества, в които Цветелина Пеева е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:*

няма

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;



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

Съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за Независим член на Съвета на Директорите е избрана Цветелина Асенова Пеева.

**Лидия Александрова Петрова** – Зам. председател на Съвета на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

**Бизнес адрес:** гр София, бул. „Брюксел“ №1.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.*

**Към момента 2-жа Петрова е:**

Зам. председател на Съвета на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

**Образование:**

1985 г. – 1988 г. – Икономически техникум “Фр. Енгелс” – гр. София, специалност “Администратор-документалист”;

1991 г. – 1993 г. – Техникум по икономика – гр. София, специалност “Икономист-счетоводител”.

**Квалификация:**

Икономист счетоводител

**Професионален опит:**

1988г. – 2010г. – Старши специалист в „Техноимпортекспорт“ АД;

2010г. – до момента – член на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

*Дружества, в които Лидия Петрова е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:*

няма

• Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

• Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени



поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

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

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

#### 14.2. Висши ръководители

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

#### 14.3. Конфликти на интереси

Няма потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на СД и техен личен интерес.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на СД да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на СД, за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

### 15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

#### 15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение на членовете на СД

На членовете на съвета на директорите на Дружеството са изплатени следните брутни възнаграждения:

| Възнаграждение договор за управление | 2014          | 2015          | 2016          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Румен Горанов Цонков                 | 81 472        | 81 912        | 70 800        |
| Цветелина Асенова Пеева              | 0             | 0             | 0             |
| Лидия Александрова Петрова           | 0             | 0             | 0             |
| <b>Общо лева</b>                     | <b>81 472</b> | <b>81 912</b> | <b>70 800</b> |

Източник: Велграф Асет Мениджмънт АД

През разглеждания период на членовете на СД не са изплащани обезщетения в натура от



Емитента и/или негово дъщерно дружество.

### 15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство.

## 16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 16.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Мандатът на всички членове на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД изтича на 11.08.2017г. (или до провеждане до следващо ОСА).

| Име                        | Година на назначаване | Дата на изтичане на текущия мандат | Позиция               |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Румен Горанов Цонков       | 10.03.2010            | 11.08.2017                         | Изпълнителен директор |
| Цветелина Асенова Пеева    | 10.03.2010            | 11.08.2017                         | Председател на СД     |
| Лидия Александрова Петрова | 10.03.2010            | 11.08.2017                         | Член на СД            |

### 16.2. Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсации при прекратяването им

Съгласно Политиката за възнагражденията на членовете на СД не се предвиждат обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на СД, както и при предсрочно прекратяване на договора за управление с изпълнителен директор.

### 16.3. Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството

Във „Велграф Асет Мениджмънт“ АД функционира одитен комитет. Одитният комитет на Дружеството е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

За членове на одитния комитет са избрани - Никола Петров Стоилов за председател и



Йорданка Йорданова Василевска за член на същия комитет.

В шестмесечен срок от влизане в сила на новия Закон за независимия финансов одит (обн. ДВ бр. 95 от 29.11.2016 г.), всички предприятия от обществен интерес (в това число публични дружества, вкл. и Емитента) е необходимо да създадат одитен комитет и приемат правила за дейността му в съответствие с новия закон. Основните нови положения в този закон, относно състава и организацията на дейността на Одитния комитет са:

- За членове на одитния комитет се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „магистър“, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита;
- Мнозинството от членовете на одитния комитет трябва да са външни за и независими от предприятието от обществен интерес;
- За членове на одитния комитет могат да се избират и членове на надзорния орган на предприятието или членове на управителния орган, които не са изпълнителни членове на органите на управление, както и лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.
- Председателя на Одитния комитет ще се избира от самия комитет. Председателя трябва да е независимо лице;
- Общото събрание на акционерите или съдружниците одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

Функциите, правата и задълженията на одитния комитет, съгласно новия закон, ще бъдат:

- информира управителните и надзорните органи на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент (ЕС) № 537/2014;



- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред ОСА;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си

#### 16.4. Корпоративно управление

„Велграф Асет Мениджмънт” АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса) приет на ОСА от 19.07.2012, залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съветът на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съвета на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, Устава на дружеството и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в „Велграф Асет Мениджмънт” АД Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

Цялата публичната информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, “Българската фондова борса – София” АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация



с инвеститорите, екипът на „Велграф Асет Мениджмънт” АД предприе необходимите стъпки и от 2010 г. Дружеството вече има своя интернет страница - [www.velgraf.com](http://www.velgraf.com).

На страницата е публикувана налична финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общите събрания, счетоводните отчети за дейността на дружеството, проспектите за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Всички финансови отчети на дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит ще се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. „Велграф Асет Мениджмънт” АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

## 17. ЗАЕТИ ЛИЦА

### 17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности

Към момента на изготвянето на този документ има 23 (двадесет и трима) служители, назначени по трудов договор. Броя на служителите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД за всяка една от годините през периода обхванат от историческата финансова информация, е както следва:

| Общо наети лица по трудово правоотношение | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ръководни служители                       | 4         | 5         | 5         | 5         |
| специалисти                               | 1         | 1         | 1         | 1         |
| персонал, зает с услуги за населението    | 16        | 12        | 12        | 14        |
| машинни оператори и монтажници            | 1         |           |           |           |
| квалифицирани работници                   | 1         | 0         | 0         | 1         |
| професии, неизискващи спец квалификация   | 3         | 2         | 2         | 1         |
| <b>общо</b>                               | <b>26</b> | <b>20</b> | <b>20</b> | <b>22</b> |

Източник: „Велграф Асет Мениджмънт” АД

Всички служители изпълняват своите служебни задължения на територията на Република България. Отделно от това, в Република Македония има 1 служител на дъщерното дружество Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие.

Дружеството не наема значителен брой временни работници или служители.

### 17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на Проспекта, никой от членовете на Съвета на директорите не притежава акции от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Няма предоставени от „Велграф Асет Мениджмънт” АД, на членовете на СД, изпълнителния директор, опции върху негови ценни книжа.



### 17.3. Договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

## 18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството няма физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала му.

Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 3 /три/ юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му. Те са описани в таблицата по-долу:

|   | Наименование                      | Брой Акции | Процент от капитала |
|---|-----------------------------------|------------|---------------------|
| 1 | "Блясък" ЕООД                     | 21 189 417 | 40.51%              |
| 2 | "Централна Кооперативна Банка" АД | 5 200 933  | 9.94%               |
| 3 | "Бизнес Център Изгрев" ЕООД       | 3 174 000  | 6.07%               |

"Блясък" ЕООД е търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121101612. Предметът на дейност на „Блясък” ЕООД е вътрешна и външна търговия, производство, представителство, консултантски услуги, както и всяка друга дейност незабранена със закон.

"Централна Кооперативна Банка" АД е търговска банка, вписана в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 831447150.

„Бизнес център изгрев” ЕООД е търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131493688. Предметът на дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство, покупка на недвижими имоти, стоки и други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, строителство и ремонт на битови и промишлени сгради, предприемачество, агентство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна дейност, маркетинг и инженеринг в страната и чужбина.

На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосочените, които да притежават над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.



## 18.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери нямат различни права на глас.

## 18.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.



Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за нея ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите ѝ съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за “заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

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

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

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

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

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

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

*Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при*



*бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

*Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат 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.

*Право да искат назначаване на контрольори*

Такива акционери могат 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.

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

#### **18.4. Договорености за промяна в контрола на Емитента**

На емитента не са известни договорености, въз основа на които по-късно може да доведе до промяна в контрола на емитента.

### **19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

- а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
  - i) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
  - ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
  - iii) 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 (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);

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.

През разглеждания финансов период до датата на изготвяне на проспекта, „Велграф Асет Мениджмънт” АД има следните транзакции със свързани лица (источник: годишни консолидирани финансови отчети за 2013 г., 2014 г. и 2015 г.; междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2016 г.):

• Сделки със собственици

| В. ХИЛ. ЛВ.                        | 2013 | 2014  | 2015 | 2016  |
|------------------------------------|------|-------|------|-------|
| Предоставени заеми към Блясък ЕООД | 282  | 109   | -    | 1 940 |
| Получени заеми от Блясък ЕООД      | -    | 1 065 | 751  | -     |
| Плащания по заеми от Блясък ЕООД   | -    | 1 359 | -    | 816   |
| Плащания по заеми към Блясък ЕООД  | -    | 395   | 880  | -     |

• Сделки с други свързани лица под общ контрол

| В. ХИЛ. ЛВ.                                  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------|------|------|------|
| Плащания по заеми от Техноимпортекспорт АД   | -    | 144  | -    | -    |
| Предоставени заеми към Техноимпортекспорт АД | 103  | -    | -    | -    |

• Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

| В. ХИЛ. ЛВ.                             | 2013       | 2014       | 2015       | 2016      |
|---|------------|------------|------------|-----------|
| Краткосрочни възнаграждения:            |            |            |            |           |
| Заплати, включително бонуси             | 115        | 98         | 82         | 80        |
| Разходи за социални осигуровки          | 21         | 21         | 15         | 13        |
| Служебни автомобили                     | 3          | 3          | 6          | 5         |
| <b>Общо краткосрочни възнаграждения</b> | <b>139</b> | <b>122</b> | <b>103</b> | <b>98</b> |

• Разчети със свързани лица

Вземанията и задълженията от свързани лица са както следва:



| В. ХИЛ. ЛВ.                                      | 2013         | 2014     | 2015         | 2016         |
|--|--------------|----------|--------------|--------------|
| Текущи вземания от:                              |              |          |              |              |
| - собственици - Блясък ЕООД                      | 1 198        | -        | -            | 1 123        |
| - дъщерни - Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ | -            | -        | 5 909        | 39           |
| дружества под общ контрол:                       |              |          |              |              |
| - Техноимпортекспорт АД                          | 174          | -        | -            | -            |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b>            | <b>1 372</b> | <b>0</b> | <b>5 909</b> | <b>1 162</b> |

Към 31.12.2016 г. Вземането от 1 123 хил.лв към Блясък ООД представлява вземане по предоставени заеми.

| В. ХИЛ. ЛВ.                           | 2013     | 2014       | 2015       | 2016     |
|---------------------------------------|----------|------------|------------|----------|
| Текущи задължения към:                |          |            |            |          |
| - собственици - Блясък ЕООД           | -        | 704        | 634        | -        |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b> | <b>0</b> | <b>704</b> | <b>634</b> | <b>0</b> |

Задълженията към Блясък ООД са свързани с получени през 2014 г. заеми на обща стойност 1 065 хил. лв. и краен срок на погасяване 2016 г. Заемите са отпуснати при 12 % годишна лихва.

Към 31.12.2015 г. задължението към Блясък ООД представлява задължение по получените заеми в размер на 555 хил. лв. главница и 18 хил. лв. лихва и 61 хил. лв. задължение по получени услуги.

Към 31.12.2014 г. задължението към Блясък ООД представлява задължение по получените заеми в размер на 684 хил. лв. главница и 7 хил. лв. лихва и 13 хил. лв. задължение по получени услуги. Крайният срок за погасяване е 2015 г. Заемите са необезпечени.

## 20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

### 20.1. Историческа финансова информация

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2013 до 2015 г. на, както и неодитираните консолидирани междинни финансови отчети на „Велграф Асет Мениджмънт” АД са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на „БФБ - София” АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента [www.velgraf.com](http://www.velgraf.com)). Консолидираният финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).



## 20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

## 20.3. Финансови отчети

Емитентът изготвя и е представил в настоящия документ финансови отчети на консолидирана база.

## 20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

**20.4.1.** Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишните консолидирани финансови отчети на "Велграф Асет Мениджмънт" АД за 2013 г.- 2015 г. са заверени от „Грант Торнтон” ООД, с лиценз № 0321/1999 г., чрез регистрирания одитор Марий Апостолов е заверил годишните консолидирани финансови отчети за 2013г.-2015г. Седалище и адрес на управление на дружеството е гр. София, ул. “Черни връх”, № 26. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

**20.4.2.** Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

**20.4.3.** Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитиран.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на "Велграф Асет Мениджмънт" АД за 2013, 2014 и 2015 година. Данните към междинен период са взети от неодитираните междинни отчети на Дружеството към 31.12.2015 и 31.12.2016 г.



### 20.5. От кога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2015 г. Последната финансова информация, представена в настоящия документ, е от междинния финансов отчет към 31.12.2016 г.

### 20.6. Междинна и друга финансова информация

В настоящия документ са използвани междинни неаудирани финансови отчети към 31.12.2015 и 31.12.2016 г.

### 20.7. Политика по отношение на дивидентите

Съгласно чл. 115в от ЗППЦК Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Съгласно предвидените в Наредба № 8 от 12.11.2003г за Централния депозитар разпоредби - Централен депозитар организира извършването на плащане на дивиденти, чрез Системата за брутен сетълмент в реално време при Българска народна банка. При получаване на уведомление от публично дружество по чл. 115б, ал. 2 ЗППЦК относно разпределението на парични дивиденти Централният депозитар изчислява размера на дължимия дивидент след отчисляване на дължимия данък от дружеството за всеки акционер, както и общата сума на дължимия дивидент на попечителите за акциите по собствените им сметки за ценни книжа и по сметките за ценни книжа на техните клиенти. Публичното дружество или емитентът на дългови ценни книжа посочват в уведомлението началната дата за изплащане на дивидента.

Публичното дружество и емитентът на дългови ценни книжа изплащат дивидент, само чрез Централен депозитар въз основа на направените изчисления по реда на чл. 37а. от Наредба № 8 от 12.11.2003г. Публичното дружество, съответно емитентът на дългови ценни книжа, превежда по сметка на Централен депозитар общия размер на дивидента, след отчисляване на дължимите данъци в срок 4 работни дни преди началната дата за изплащането им. Паричният дивидент за акциите, които не се водят по клиентски сметки към попечител, се изплаща съгласно договора, сключен между Централен депозитар и публичното дружество или емитента на ценни книжа. Разходите за изплащането на дивидента са за сметка на публичното дружество.



Съгласно чл. 38 от Устава на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД - Проектът за размера на дивидентите се изработва от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя пропорционално на броя на акциите.

Ако Дружеството е издало акции с гарантиран дивидент, вземанията по тях се изплащат преди тези по обикновените акции.

Съгласно чл. 39 от Устава - Дивидентите се изплащат по реда, установен в приложимото законодателство след провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от общото събрание дивидент в тримесечен срок от провеждането му, като разходите за изплащането са за сметка на Дружеството. Сумата за изплащане на дивидентите се заделя по депозитна сметка, и при изплащането им Дружеството начислява пропорционално и депозитната лихва върху вземанията от дивидентите. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма дружествена политика по разпределянето на дивиденти. От учредяването си през 2010г. до настоящия момент, Общото събрание на акционерите на Емитента не е взимало решение и не е разпределяло дивиденти.

## 20.8. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

## 20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Емитента, настъпили след датата на публикуване на последния финансов отчет 31.12.2016 г.

## 21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 21.1. Информация за акционерния капитал

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е регистрирано на 10.03.2010г.

Към датата на съставяне на Проспекта, основният капитал на Дружеството е 52 312 770 лева, разпределен в 52 312 770бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 лев. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на



Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акциите.

Всички емитирани акции са изцяло изплатени.

През последните пет години няма заплащане на повече от 10 на сто от капитала с активи, различни от парични средства.

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или варанти.

Няма притежавани акции на Емитента от самия него или от негово дъщерно дружество. Всички емитирани акции на “Велграф Асет Мениджмънт” АД са в обращение.

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

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната и стойност. Емитента не е емитирал привилегировани акции или конвертируеми облигации. Всички издадени акции са част от капитала. За периода на своето съществуване, дружеството не е правило промени в капитала си.

Акциите издадени от Дружеството са приети за търговия (борсов код: 1VX) на регулиран пазар в България - „Българска фондова борса - София” АД.

## 21.2. Информация за Устава на Емитента

Акционерно дружество „Велграф Асет Мениджмънт” АД е търговско дружество със статут на самостоятелно юридическо лице по българското право и е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Дружеството е учредено в резултат на преобразуването чрез сливане по смисъла на чл. 262 а от Търговския закон на следните дружества: „Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД, ЕИК: 131465607, „Слънчеви Лъчи Актив” ЕООД, ЕИК 124667505, „Имоти Наеми Обслужване” ЕООД, ЕИК: 130921118 и „Бизнес Център Летище София” ЕООД, ЕИК 200885941.

Актуалният Устав на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството и може да бъде видян чрез електронния портал на Търговския регистър - [www.brga.bg](http://www.brga.bg)

Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в устава

Съгласно чл. 6 от Устава на Дружеството Предметът на дейност на Дружеството е: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз; покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти; покупко-продажба на стоки или други вещи в



първоначален, обработен или преработен вид; ресторантьорство; хотелиерство; туристическа дейност; вътрешна и външнотърговска дейност; производствена дейност, мениджмънт и маркетинг; търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги; както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Резюме на разпоредби на устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Съгласно чл. 31. ал. 1 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите:

1. организира, ръководи и контролира цялостната дейност на Дружеството;
2. приема планове за развитие на Дружеството;
3. осъществява инвестиционната политика на Дружеството, взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и за учредяване на вещни права върху собствени такива на Дружеството, включително ипотеки;
4. определя структурата на Дружеството, структурата на управление и организацията на Дружеството;
5. решава въпросите, свързани с движението и пазара на капиталовите ценни книжа на Дружеството, облигациите и ценните книжа в граждански оборот, които не са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите;
6. назначава търговски управител(и) (прокурист(и)) на Дружеството;
7. решава всички други въпроси, които не са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите, според закона или настоящия Устав, или които са му възложени с решение на Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите не може да ограничава компетентността на Съвета на директорите, която му е дадена от закона, нито да приема сам решения по въпроси от тази компетентност. Съветът на директорите не може да лишава Изпълнителния директор от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Изпълнителният директор може да поиска Съветът на директорите да вземе колективно решение по въпрос, който влиза в неговата компетентност като Изпълнителен директор.

Съветът на директорите може да смени Изпълнителния директор по всяко време.

Съгласно чл. 32 от Устава на Дружествата, Съветът на директорите избира измежду членовете си Председател, Заместник-председател и един Изпълнителен член. Председателят на Съвета на директорите или от упълномощен от него член на Съвета ръководи и организира работата на Съвета. При невъзможност Председателя да изпълнява задълженията си и при липса на упълномощаване от него, те се поемат от Заместник-председателя. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от Председателя свикване на заседание на Съвета.

Съгласно чл. 33. ал. 1 от Устава на Емитента, Съветът на директорите провежда



заседанията си в седалището на Дружеството, освен ако не вземе решение за провеждането им на друго място. В последния случай разносните по командироването на членовете са за сметка на Дружеството. Поканата до членовете се отправя от Председателя на съвета най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието, освен ако такова е било насрочено на предишно заседание и всички членове са уведомени. Мястото, датата и часа на заседанието, както и дневният ред, се определят от Председателя на Съвета на директорите, съответно от упълномощения от него член на Съвета на директорите или от Заместник-Председателя.

Изпълнителният член на Съвета на директорите е длъжен незабавно да докладва на Председателя на Съвета на директорите за настъпването на обстоятелства от съществено значение за Дружеството.

На заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи в специална книга, които съдържат дневния ред на заседанието и взетите решения, като се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на Съвета на директорите. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите. Към протокола се прилага и пълномощията, дадени от един член на Съвета на директорите на друг член, ако има упълномощаване.

Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции.

Съгласно чл. 12 от Устава на Дружеството - „Велграф Асет Мениджмънт” АД регистрира капитал в размер на 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева. Капиталът на Дружеството се разделя на 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Всяка такава акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

По решение на Общото събрание на акционерите и съгласно изискванията на закона „Велграф Асет Мениджмънт” АД може да издава привилегировани акции, акции без право на глас, както и облигации. Не се допуска повече от 1/2 от акциите да бъдат без право на глас. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Режимът на безналичните ценни книги се определя от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”) и Наредба № 8 от 12. 11. 2003 г. за Централния депозитар (загл. изм. – ДВ, бр. 24 от 2013 г.), издадена на основание чл. 140 от ЗППЦК („Наредбата”) или съответния приложим нормативен акт.

Всяка емисия акции подлежи на регистрация в Централния депозитар по реда на ЗППЦК и Наредбата. Регистрацията на акциите в Централния депозитар се удостоверява с акт за регистрация, а притежаването на безналични акции - с депозитарна разписка. Централният депозитар издава и предава чрез своите членове депозитарните разписки на



притежателите на акции, освен ако в нормативен акт или в правилника на Централния депозитар не е предвиден друг ред. Депозитарната разписка не е ценна книга по смисъла на Търговския закон. Правилата на Търговския закон, относно временните удостоверения, акциите и прехвърлянето им не се прилагат към депозитарните разписки. Издаването и разпореждането с безналични ценни книжа има действие от регистрацията им в Централния депозитар.

Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби относно действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

Описание на условията за свикване на годишното общо събрание на акционерите и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за участие в събранието.

Съгласно чл. 23 от Устава на Дружеството- Общото събрание се свиква на редовно годишно заседание веднъж годишно - до края на първото полугодие след приключване на отчетната година, а на извънредно - в зависимост от необходимостта. Първото Общо събрание се провежда не по-късно от 18 месеца от учредяване на Дружеството. Общото събрание се провежда по седалището на Дружеството.

Общите събрания се свикват от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството или по искане на лица, които съгласно закона имат това право. В случай че загубите на Дружеството надхвърлят една втора от чистата стойност на имуществото, се провежда Общо събрание не по-късно от три месеца от установяване на загубите.

Ако в едномесечен срок от искането по предходната алинея на акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана до акционерите, обявена в търговския регистър най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване и оповестена съгласно изискванията на закона.

Поканата до акционерите за свикване на Общото събрание на акционерите трябва да съдържа реквизитите, изисквани от закона.

Общото събрание на акционерите се открива от Председателя на Съвета на директорите, а в отсъствието им или при гласуване от акционерите за друг водещ - от избрания от събранието. Общото събрание избира измежду акционерите председател на



общото събрание, секретар на събранието и преброители на гласовете. Секретарят отговаря за воденето на протокола и техническата организация по провеждането на събранието.

Право на глас имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Гласовете на отделен акционер са неделими, независимо от броя на притежаваните от него акции, включително и при упълномощаване за гласуване.

Акционерите участват на Общото събрание лично или чрез представител. Упълномощаването става изрично за всяко отделно Общо събрание, съгласно изискванията на закона. Пълномощните се представят на Дружеството чрез Съвета на директорите два работни дни преди деня на общото събрание. Пълномощник може да е физическо или юридическо лице по избор на акционера, включително и член на Съвета на директорите, в последния случай при условие, че акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всяка точка от дневния ред. Преупълномощаване не се допуска.

Съветът на директорите е овластен да приеме правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства (като избере една или всички допустими от закона форми за това) съобразно закона.

Съгласно чл. 25 от Устава - Общото събрание може да взема валидни решения по точките от дневния ред, когато при откриването му е представен поне половината от капитала и всички акционери са надлежно уведомени за събранието. При липса на начален кворум повече от 120 минути след обявения в поканата начален час, събранието се отлага за втората обявена в поканата дата, която не може да е по-рано от 14 дни от деня на събранието, а в случай, че не е посочена резервна дата, новото заседание се провежда на петнадесетия ден след обявената първа дата. В този случай събранието е законно независимо от представения на него капитал.

По процедурни въпроси представеният капитал може да взема решения с мнозинство повече от половината от капитала. Събранието може да се прекъсне и отложи за друга дата и когато има кворум или е започнало дейността си, с решение, взето с мнозинство повече от две трети от капитала. Във всички случаи на отлагане събранието може да разглежда само въпроси от първоначално обявения дневен ред, освен в хипотезата на чл. 27 от Устава.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството, могат след изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание акционерите по предходното изречение представят в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред, предложенията за решения и писмените материали, свързани с тях.

Съгласно чл. 26 от Устава на Дружеството - Общото събрание взема решенията си с мнозинство повече от половината от представения капитал, освен когато настоящият



устав или законът предвиждат по-високо мнозинство.

Решенията по чл.22 т.1, 2 и 3 (само за прекратяване) от Устава се вземат с мнозинство повече от две трети от представения капитал. Решението за преобразуване на Дружеството се взема с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представения на събраниято капитал.

Съгласно чл. 27 от Устава - Общото събрание може да разглежда въпроси извън предварително обявения дневен ред, когато всички акционери присъстват или са надлежно представлявани и никой не възразява срещу разглеждането на тези въпроси.

**21.2.1. Разпоредба на устава или правилниците за вътрешния ред на емитента,** която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

В Устава или правилниците за вътрешния ред на емитента не са предвидени разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

**21.2.2. Указание за праг, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена**

Уставът и вътрешните актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които установяват праг на акционерна собственост, над който тя трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 и следв. от ЗППЦК и Наредба № 39 (обн., ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията за разкриването на участие в Дружеството.

Съгласно разпоредбата на чл. 145, ал. 1 всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 право на глас в Общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми Комисията и публичното дружество, когато:

1. В резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;

2. Правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правото на глас се изчислява въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции. Когато достигането или преминаването на праговете по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за



Централния депозитар.

Разпоредбите на чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК не се прилага за права на глас, свързани със:

1. акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;

2. акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Съгласно чл. 145, ал. 5 от ЗППЦК - не се изисква уведомяване от маркет – мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на дружеството, при условие че:

1. е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно Закона за пазарите на финансови инструменти, приложимото право на друга държава членка и притежава начален капитал съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти; 2. не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Задължението по чл. 145, ал. 1 от ЗППЦК се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в Общото събрание на публично дружество в един или повече от следните случаи:

1. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;

2. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;

3. права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;

4. права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;

5. права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1 - 4, от дружество, върху което лицето упражнява контрол;

6. права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;

7. права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;

8. права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка, без специални нареждания от акционерите.



Съгласно чл. 148, ал. 3 от ЗППЦК, задължението за уведомяване по чл. 145, ал. 1 и чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК се изпълнява незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или лицето по чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК:

1. узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 от ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас;

2. е уведомено за настъпването на събитията по чл. 145, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

Задължението за уведомяване по чл. 145, ал. 3 от ЗППЦК се изпълнява най-късно до края на деня, следващ придобиването или прехвърлянето на акциите.

Ако обаче промяната в дяловото участие представлява вътрешна информация, например налице е промяна в контрола върху публичното дружество, тази промяна трябва да бъде публично оповестена незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след деня на нейното извършване. Информация за промяната в дяловото участие се оповестява в публичния регистър, воден от КФН и бюлетина на БФБ. Ако промяната в дяловото участие касае юридическото лице, уведомлението до Дружеството, КФН и БФБ трябва също да разкрива лицата, които контролират пряко или непряко това лице и начина, по който те упражняват контрол.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК, членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол;

2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество и неговият прокурист са длъжни да декларират горепосочените обстоятелства в 7-дневен срок от избирането им, а лица, които пряко или непряко притежават поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират – в 7-дневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола.



**21.2.3.** Описание на условията, наложени от устава, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон

Уставът на дружеството не предвижда условия за промени в капитала на дружеството, които да са по-рестриктивни от условията на действащото законодателство.

## **22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Емитентът или някой от членовете на икономическата му група не е сключвал договори, които не са в рамките на обичайната им дейност през разглеждания исторически период.

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори (които не са в рамките на обичайната дейност) от някой от членовете на икономическата група на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, който да съдържа каквито и да е разпоредби, съгласно които някой от членовете на групата да има някакво задължение или право съществено за дейността на икономическата група.

## **23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

### **23.1. Запис или доклад на експерт**

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

### **23.2. Потвърждаване на информацията, получена от трети страни**

Не са използвани изявления и доклади от експерти или информация от трети лица извън лицата по т. I от настоящия Документ.

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

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

- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;



- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- Консултантска компания Фортън България – Marketbeat Snapshot Industrial, Marketbeat Snapshot Office и Marketbeat Snapshot Retail – Q4 2015 и Q4 2016 (<http://forton.bg/bg/topic/4/prouchvaniya> )
- Статистика от Имотен регистър при Агенция по вписванията – статистика за вписаните продажби на имоти за 2014 г., 2015 г. и 2016 г. (<http://www.registryagency.bg/bg/services/imoten-registr/statistika-na-imoten-registr/> );
- Агенция за недвижими имоти Bulgarian Properties – пазарни анализи и прогнози от сайта <http://www.bulgarianproperties.bg/newsletter.php?subscribe=yes>

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

В документа е използвана информация от годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2013г., 2014г. и 2015г, както и от междинните консолидирани финансови отчети към четвърто тримесечие на 2015г. и 2016г.

## 24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

Устав на “Велграф Асет Мениджмънт” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);

Годишни консолидираните, одитирани и междинни неодитирани финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) ;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) ;




## **25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА**

Към датата на съставяне на Проспекта “Велграф Асет Мениджмънт” АД притежава 100% от капитала на Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД на стойност 10 хил. лв., което е значително под 10 на сто от капитала на дружеството и не следва да оказва значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.



Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

  
Румел Донков  
Изпълнителен директор  
на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД





Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица” включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

Сава Стойнов

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД

Георги Костов

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД