



ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА 22 000 000 (ДВАДЕСЕТ И ДВА МИЛИОНА) БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА ISIN BG1100010104

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД,
гр. София, бул. Цариградско Шосе №87**

	За една акция	Общо
Емисионна стойност	3.24	71 280 000
Номинална стойност	1.00	22 000 000
Максимално възнаграждение на инвестиционния посредник*	0.03	737 800
Общо разходи по публичното предлагане /прогноза/	0.03	747 169
Нетни приходи от публичното предлагане /прогноза/	3.21	70 532 831

*При пълно записване и заплащане на всички акции от увеличението на капитала

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:

а) Начална дата за прехвърляне на права и записване на акции (началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата) е вторият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК в Търговския регистър при Агенция по вписванията, публикацията му в два централни ежедневника - „Телеграф” и „Сега”, и публикуването му на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник. В случай че датите на оповестяване на съобщението в Търговския регистър, публикуването му във всеки един от двата централни ежедневника и на интернет страниците на Емитента и инвестиционния посредник не съвпадат, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.

б) краен срок за прехвърляне на права: 15 дни, считано от деня, представляващ начална дата за прехвърляне на права;

в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по т. „б”.

Проспектът съдържа цялата информация за “Велграф Асет Мениджмънт” АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме и Регистрационен документ на Дружеството с решение № - ... от 2017 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. 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 Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него 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:

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

⇒ **ЕМИТЕНТА**

ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

„Велграф Асет Мениджмънт” АД
гр. София,
бул. “Брюксел” №1
Румен Цонков
тел.: (+359 2) 980 00 28, от 9.30 до 17.00
e-mail: office@velgraf.com

⇒ **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**



„Централна Кооперативна Банка” АД
1086 гр. София,
бул. “Царирадско шосе” №87
Димитър Банов
тел.: (+359 2) 923 47 20, от 9.30 до 17.30
e-mail: d.banv@ccbank.bg
Силвия Христова
тел.: (+359 2) 923 47 17, от 9.30 до 17.30
e-mail: s.hristova@ccbank.bg

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.

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.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

ЗПЗФИ – Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

“Емитентът” или “Дружеството” – “Велграф Асет Мениджмънт” АД

“БФБ” или “Борсата” – “Българска фондова борса – София” АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

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

ОСА – Общо събрание на акционерите

“ЦД” – “Централен депозитар” АД

СД – Съвет на директорите



С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:	1
ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:	2
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА:	5
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в документа за предлаганите ценни книжа.	5
1.2. Декларация, от тези които отговарят за документа за предлаганите ценни книжа.	5
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ:	6
2.1. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане.	6
2.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ.	9
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ:	9
3.1. Декларация за оборотния капитал.	9
3.2. Капитализация и задлъжнялост.	10
3.3. Участие на физически и юридически лица в емисията/предлагането.	11
3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.	12
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	17
4.1. Вид и клас на предлаганите акции.	17
4.2. Законодателство, съгласно което са издадени ценните книжа.	17
4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма.	18
4.4. Валута на емисията ценни книжа.	18
4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура по упражняването на тези права.	18
4.6. Решения и потвърждения, свързани с издаването на ценните книжа.	22
4.7. Очаквана дата на публичното предлагане и дата на регистриране на емисията ценни книжа.	22
4.8. Ред за прехвърляне на акциите.	23
4.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.	24
4.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година.	24
4.11. Данъчно облагане.	25
5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО:	30
5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.	30
5.2. План за пласиране и разпределение на акциите.	39
5.3. Ценообразуване.	40
5.4. Пласиране и поемане.	41
6. ПРИЕМАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР ..	42



6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия.	42
6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия.	43
6.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар.	43
6.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”.	44
6.5. Стабилизация.	44
7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.	44
8. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.	44
9. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.	45
10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.	47
10.1. Ако в обявата за ценните книжа са споменати консултанти във връзка с дадена емисия, запис, посочващ качеството, в което са действали консултантите.	47
10.2. Индикация за друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.	47
10.3. Източници на допълнителна информация.	48



1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в документа за предлаганите ценни книжа.

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;**
- **Георги Косев Костов**

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 документа за предлаганите ценни книжа.

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:

1.2.1. 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;

1.2.2. 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.



1.2.3. 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.

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 документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Инвестирането в акциите на Дружеството е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните рискове, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта (включително Рисковите фактори представени в Регистрационния документ), преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

2.1. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане.

Основните рискове, характерни при инвестирането в акции са:

2.1.1. Ценови риск.

Пазарната стойност на акциите се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, промени в законодателството или други съществени събития. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето.



2.1.2. Ликвиден риск.

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни (както малко по обем свободнотъргуеми акции – т. нар. „free-float”- така и липса на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество в частност). Резултатът от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите. Инвеститорите следва да имат предвид, че ликвидността на БФБ като цяло е по-ниска от тази на регулираните пазари в Западна Европа и САЩ.

2.1.3. Инфлационен риск.

Инфлационният риск е свързан с вероятността при общо повишаване на нивото на цените в икономиката да намалее покупателната способност на местната валута – лева. Тъй като акциите са деноминирани в лева, съществува риск инфлационните процеси да доведат до намаляване на реалната доходност на инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от акциите (дивиденди и капиталови печалби). След въвеждането на Валутен борд в страната, нивото на инфлация чувствително се понижи (дори през последните няколко години е регистрирана дефлация) и въпреки колебанията на общото ниво на цените през годините, прогнозите са тя да остане на такива равнища.

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

2.1.4. Риск от неизплащане на дивидент

На разпределяне подлежи печалбата на Дружеството след облагането ѝ с дължимите данъци. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще разпределя парични дивиденди на акционерите. Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Възможно е за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба, а дори и да има такава, Общото събрание на акционерите може да не приеме решение за разпределянето ѝ под формата на дивидент. Всички бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, както и от разходите на Дружеството, инвестиционните му планове и намеренията на основните акционери.

2.1.5. Риск за миноритарните акционери

Към датата на настоящия Документ няма лице, което притежава над половината от акциите на Дружеството. Все пак, акционерите с по-значим дял в капитала, вероятно ще имат



възможност да упражняват по-голямо влияние над повечето оперативни и стратегически решения, изискващи одобрение от общото събрание на акционерите, включително избирането на членове на Съвета на директорите, одитори, одобрението на значими сделки, решения за увеличение на капитала, обратно изкупуване на акции и т.н., което може да доведе до конфликти на интересите с миноритарните акционери. Същото, в още по-голяма степен, е валидно и при придобиване на контрол върху Дружеството или бъдеща смяна на контрола.

2.1.6. Риск от разводняване на капитала

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на настоящото или бъдещо увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. Също така в случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на нетната балансова стойност на акция.

2.1.7. Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Фиксирането на курса на българския лев спрямо единната европейска валута ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията на самите основни световни валути спрямо еврото и по този начин минимизира валутния риск.

2.1.8. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.



2.1.9. Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.

Ако значителен брой акции се предложат за продажба, борсовата цена на акциите на Дружеството може да се понижи. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Велграф Асет Мениджмънт” АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

2.1.10. Рискове свързани с българския пазар на ценни книжа.

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на Акциите.

2.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ.

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в т.4. „Рискови фактори” от Регистрационния документ.

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.

3.1. Декларация за оборотния капитал.

С подписа си на последната страница на Документа за предлаганите ценни книжа, Румен Горанов Цонков – Изпълнителен директор на “Велграф Асет Мениджмънт” АД

ДЕКЛАРИРА, че:

по негово мнение, че към датата на изготвяне на проспекта, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите нужди на Дружеството. Евентуалното успешно завършване на настоящата процедура по увеличение на капитала, ще подобри още повече капиталовата основа на Дружеството, включително по отношение оборотния капитал.



3.2. Капитализация и задлъжнялост.

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31 декември 2013, 2014 и 2015 г., както и за деветмесечието на 2015г. и 2016г. Показателите се основават на данните от одитираните консолидирани годишни финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за последните три финансови години и междинните консолидирани неодитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015г. и 31.12.2016г.

Показатели за финансова автономност и задлъжнялост на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода 31.12.2013 г.- 31.12.2016 г.

	Показатели в хил. лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2016
1	Нетна печалба/загуба	434	2601	2251	2251	595
2	Приходи от продажби	10436	10968	10637	10637	9186
3	Собствен капитал	52313	54914	57165	57165	57760
4	Пасиви (привлечени средства)	87433	101752	87535	87535	86412
5	Обща сума на активи	139746	156666	144700	144700	144172
6	Приходи от дейността	24825	13470	11254	11254	10119
7	Разходи за дейността	24361	10784	8696	8696	9510
8	Текущи активи	22304	29392	21450	21450	29148
9	Текущи пасиви	30318	26812	21555	21555	28688
10	Текущи вземания	22035	27242	18115	18155	26064
11	Текущи финансови активи	0	1135	1030	1030	1030
12	Парични средства	269	1015	2305	2305	2054
Рентабилност и ефективност						
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.04	0.24	0.21	0.21	0.06
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.01	0.05	0.04	0.04	0.01
15	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	0.00	0.03	0.03	0.03	0.01
16	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	0.00	0.02	0.02	0.02	0.00
17	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	1.02	1.25	1.29	1.29	1.06
18	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0.98	0.80	0.77	0.77	0.94
Ликвидност и финансова автономност						
19	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	0.74	1.10	1.00	1.00	1.02
20	Коефициент на бърза ликвидност (10+11+12/9)	0.74	1.10	1.00	1.00	1.02
21	Коефициент на незабавна ликвидност (11+12/9)	0.00	1.12	0.45	0.45	0.50
22	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0.01	0.04	0.11	0.11	0.07
23	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0.60	0.54	0.65	0.65	0.67
24	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	1.67	1.85	1.53	1.53	1.50



3.2.1. Задължнялост с разграничаване на гарантирана, негарантирана, обезпечена и необезпечена, косвена и условна задължнялост.

Консолидиран отчет за капитализацията и задължнялостта

31.12.2016 г.*	хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	2 054
Акционерен капитал	52 313
Резерви	3 400
Финансов резултат	2 045
Собствен капитал	57 758
Пасиви (привлечени средства)	86 412
Обща капитализация	144 170

*Неодитирани данни; Източник: Велграф Асет Мениджмънт АД

Сумата на пасивите (задълженията) към 31.12.2016 г. е 86 412 хил. лв. Общия размер на обезпеченията с различни активи задължения на Дружеството е 43 403 хил. лв. Останалите задължения на дружеството са необезпечени.

Дружеството няма гарантирани, косвени или условни задължения.

3.3. Участие на физически и юридически лица в емисията/предлагането.

Нито едно от посочените в този документ лица:

- не притежава акции на Емитента или на негово дъщерно дружество;
- няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството; и/или
- възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този Проспект.

Единствено възнаграждението на упълномощеният инвестиционен посредник зависи в известна степен от успеха на публичното предлагане. Съгласно сключеният договор между Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник, последният има право да получи фиксирано възнаграждение в размер на 25 000 лева (за администриране и регистриране на емисията, включително изготвяне на всички части на проспекта и комуникация със съответните институции, заети в процеса по публично предлагане на ценни книжа, като това възнаграждение не е обвързано с успешното увеличение на капитала на Дружеството), заедно с 1% от общата набрана сума при предлагането.



3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за допълнителна диверсификация на разнообразното портфолио на Дружеството включващо над 50 инвестиционни имота.

Основната част от приходи ще бъдат използвани за самоучастие и за буферинг по време на строителството на три основни проекта – Airport Hotel, изграждане на Жилищен комплекс и бензиностанция и Бизнес център “SOFIA AIRPORT” (подредени в низходящ ред по приоритет на инвестицията).

Airport Hotel

Airport Hotel е значим проект, който съществено ще допринесе за положителното финансово и имиджово развитие на Дружеството. Проектът се развива на собствен терен разположен в непосредствена близост до летище София на 1 минута разстояние от Терминал 1. Районът около летище София е в процес на скоростно развитие поради нарастващото търсене на качествени офис и логистични площи. Множеството нови проекти реализирани в околността, обуславят локацията като модерна зона за бизнес развитие и логистика.

Летище София е летището с най-голям брой пътнически превози на територията на Република България. Летище София заема особено и съществено място в инфраструктурата на Република България – обслужва столицата и областта, региона с най-силно развитата икономика в страната, и е най-удобното летище на два значителни национални зимни курорта – Банско и Боровец. Перспективата е летището да се развие като логистичен център на Балканите, с привличане на транзитни пътници от страните на Близкия и Среден изток, Закавказието и Централна Европа.

Към момента летище София разполага с два терминала: По-новият терминал е терминал 2. Терминалът е открит на 27.12.2006 г. Централната сграда е с разгъната застроена площ 56 500 кв. м. и с галерия дълга 200 м. Сградата на терминала разполага със 7 пътнически ръкава. Вертикално достъпът до нивата се осъществява с 12 броя асансьори и 7 броя ескалатори. С топли връзки (пасажи) се осъществява връзката на централната сграда с 4- те етажа на покрития обществен паркинг – гараж с 800 паркоместа. Терминал 2 разполага с търговски зони на обща площ от 4000 кв. м., предлагащи на пътуващите разнообразни услуги – ресторанти, кафе-барове, магазини, туристически и рент-а-кар услуги, банки и бюра за обмяна на валута. Автоматизираната система за сортиране на пътнически багажи с 4-степенна проверка по сигурност, 34-те гишета за регистрация, модерната летищна информационна система са само част от съоръженията, осигуряващи ниво на обслужване „С“ за 2500 пътника в час „пик“. По-старият и добре познат на пътуващите до и от София пътнически терминал, е Терминал 1. Построен в първата половина на XX век, многократно разширяван и дострояван, основно реновиран през 2000 г., този терминал съхранява любопитни препратки към най-новата история на континента. Терминал 1 предлага удобен достъп, опростени процедури, но ниско ниво на обслужване в час пик. На 31.08.2006 г. на летище София е въведена в експлоатация нова пистова система. Тази писта за излитане и



качане е изнесена на 210 м. северно от предишната, а източният край на дългото 3600 м съоръжение прехвърля коритото на река Искър по 5 специално изграден мост. Допълнително са изградени нови скоростни и свързващи пътеки за рулиране, които осигуряват 25 самолетни движения на час при висока степен на безопасност. Аеронавигационното оборудване на пистовата система осигурява възможност за кацане в условия на намалена видимост при Категория IIIВ от 2013 г. по стандарти на ИКАО. Старата писта за излитане и кацане се използва като пътека за рулиране. Изградените две антиобледенителни площадки създават условия за централизиране на тези процедури през зимния сезон, което е елемент от цялостната стратегия на Летище София по опазване на околната среда и намаляване на вредните влияния от летищните дейности.

Летище София приключи 2016 г. с рекорден брой обслужени пътници – 4 980 387, което е с 22% повече от предходната година. Ако 2016 г. имаше още един ден, броят на пътниците щеше да достигне 5 милиона. През терминал 1 са преминали над 2,3 млн. души, а през терминал 2 – над 2,6 милиона пътници. От тях близо 35% са чужденци, като преобладават пътниците от Великобритания, Италия, Германия и Русия. 40% от пътниците пътуват по работа, а 42% от пътуващите по работа посочват като цел на пътуването – бизнес среща. Планираното разширение на фингър-а на Терминал 2 ще допринесе за сериозен допълнителен ръст на пътничко-потока през текущата 2017 г. Към момента се изгражда и директен достъп по бул. Брюксел до Терминал 2, което значително ще облекчи подстъпа до летището и допълнително ще подпомогне за развитието на локацията.

Към момента предстои отдаване на концесия на Летище София, като обявлението за процедурата е публикувано в Официален вестник на Европейския съюз под № 2016/S 105-187282, в Националния концесионен регистър под № А-000796/02.06.2016 г. и е обнародвано в електронната страница на Държавен Вестник на електронен адрес: <http://dv.parliament.bg/DVWeb/koncesiiList.faces> под № 2 от 02.06.2016 г. Реализацията на концесията допълнително ще допринесе за положителното развитие на района и ще доведе до задоволяване на обществения интерес и на интереса на държавата в няколко посоки:

- развитие и модернизация на летищната инфраструктура и на качеството на обслужване;
- прилагане на нови технологии, повишаващи безопасността и сигурността на експлоатацията на летищните съоръжения, безопасността на полетите, организацията на обслужването и повишаване на квалификацията на персонала;
- повишаване конкурентоспособността и качеството на летищните услуги;
- подобряване на ефективността на летищните съоръжения и системи за зареждане с горива, повишаване на аварийната и пожарна безопасност и мерките за опазване на околната среда;
- модернизация на системите за охрана и безопасност на летище София;
- създаване на предпоставки за развитие на въздушния транспорт и привличане на нови въздушни превозвачи за извършване на редовни и чартърни полети от/до



летище София;

- прехвърляне на управленски познания и опит (ноу-хау);
- разширяване на търговските дейности, като резултат от увеличаването на трафика в района на летище София;
- привличане на транзитни пътници от/за страните на Близкия и Среден изток, Закавказието и централна Европа;
- осигуряване минимално ниво на обслужване „С“ в час пик на пътниците на Терминал 1 на летище София, съгласно категоризацията на Международната организация за въздушен транспорт (IATA).

Всичко това допълнително верифицира избора на локация за развитие на проекта.

Проектът на Дружеството, предвижда изграждането на пет звезден хотел, като има вече финализирани преговори с една от водещите хотелиерски вериги в света. Планираната разгърната застроена площ ще надхвърля, значимите за България 21 613 кв. м. надземна площ и 7 076 кв. м. подземна застроена площ. Хотелът ще е с лице към ул. Брюксел и бул. Продан Таракчиев. Общата застроена площ от 28 689 кв. м. включва подземно ниво, наземен етаж и 12 етажно тяло. Сграда ще се извисява на височина от 45,5 м.

След завършването си, хотелът ще е най-близко разположеният до летище София, с пряка връзка с центъра на града и директен достъп до околновръстното шосе. Със своите 220 луксозни стаи, 20 апартамента, конферентни зали, закрит басейн и спортна зала, обектът ще предоставя комфорт и уют на своите гости и бизнес клиенти.

Строежът ще е на стойност 28 788 950 евро и ще се реализира на съществуващ собствен имот. Общата стойност на проекта възлиза на 79.83% от очакваните нетни постъпления от настоящата емисия (при пълно записване и заплащане на всички 22 000 000 предложени акции) или на 159.74% (при условие, че бъдат записани и заплатени най-малко 11 000 000 нови акции, при които предлагането ще се смята за успешно).

Основни показатели на проекта:

Надземно РЗП: 21 613 кв. м.

Подземно РЗП: 7 076 кв. м.

Кинт: 2.66

Коефициент на застроеност: 33%

Коефициент на озеленяване: 41 %

Етажи: наземен + 12 етажа

Максимална височина: 45.5 м.

Окончателните параметри и срокове на проекта ще бъдат детайлно уточнени и съобразени с приключването на процедурата за отдаване на концесия на летището и финализиране на проекта за неговото разширение.

*Проект Жилищен комплекс на територията на град Варна*

Комплексът ще бъде с РЗП от над 60 000 кв. м. и ще включва жилищен комплекс с административна и жилищна част разпределени в съотношение 1:3, както и хипермаркет и мини-мол.

За целите на реализация на проекта Дружеството ще закупи съществуващо УПИ като вече има сключени предварителни договори и анекси за сделката.

Основни показатели на проекта:

Жилищен комплекс от полу-отворен тип

11 броя седем етажни сгради с общо 780 апартамента

39 секции * 245 кв. м. = 9 500 кв. м. - ЗП

9 500 кв. м. * 6 етажа = 57 000 кв. м. – РЗП

Гаражи - 156 бр., външни паркоместа - 664 бр., общо 820 места за паркиране

Инвестиция: 57 000 кв. м. * 450 евро/кв. м. = 25 650 000 евро

Мини-мол и хипермаркет

РЗП: 1 000 кв. м.

Инвестиция: 1 000 кв. м. * 600 евро/кв. м. = 600 000 евро

Прилежаща инфраструктура

Спортни и развлекателни съоръжения

Зелени площи

Инвестиция: 1 500 000 евро

Метанстанция и бензиностанция

Общо ЗП 3 200 кв. м.

В момента се изработва проект, според който ще бъдат изградени:

обслужваща сграда със ЗП 120 кв. м.

паркоместа – 10 бр.

прилежаща инфраструктура и тревни площи

Вече има сключен договор с верига бензиностанции, които да брандират и обслужват съоръжението.

Инвестиция: 1 200 000 евро

Общата стойност на проекта възлиза на 80.28% от очакваните нетни постъпления от



настоящата емисия (при пълно записване и заплащане на всички 22 000 000 предложени акции) или на 160.63% (при условие, че бъдат записани и заплатени най-малко 11 000 000 нови акции, при които предлагането ще се смята за успешно).

Проект Бизнес център „София Еърпорт“

Бизнес център „София Еърпорт“ е фундаментален проект, който е в процес на развитие. Проектът ще бъде разположен на терен в непосредствена близост до Летище София. Като към датата на проспекта има текущи спорове с администрацията на Летище София относно част от имотите предвидени за реализация на проекта.

Планираната разгърната застроена площ е 30 000 кв. м.

Проектът предвижда изграждане на кула „Изток“, която ще се състои от офиси и конферентен блок.

Нови сгради 2 и 3 ще са за офиси клас А

Търговска площ и подземен паркинг

Проектът предвижда засаждане и озеленяване на терена

Инвестиция: 30 000 кв. м. * 700 евро/кв. м. = 21 000 000 евро

Общата стойност на проекта възлиза на 58.23% от очакваните нетни постъпления от настоящата емисия (при пълно записване и заплащане на всички 22 000 000 предложени акции) или на 116.52% (при условие, че бъдат записани и заплатени най-малко 11 000 000 нови акции, при които предлагането ще се смята за успешно).

Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана и заплатена, са в размер на 70 533 хил. лева. Прогнозните инвестиции са на стойност 154 000 хил. лева. Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че бъде записан минималния размер от 11 000 000 броя акции, са в размер на 35 249 хил. лева.

Допълнителните източници за финансиране на посочените инвестиционни проекти, ще бъдат както собствени средства, така и привлечени.

В случай, че увеличението на капитала е неуспешно, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществи поетапно чрез продажби на съществуващи вече активи и привлечени средства.

Съветът на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД си запазва правото за промени в посоченото разпределение на средствата в случай на промяна в икономическата конюнктура в страната.



4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.

В допълнение на предоставената по-долу информация, инвеститорите следва да се запознаят и с общата информация относно правата и ограниченията на вече издадените акции на Дружеството от същия клас, представена в Регистрационния документ.

4.1. Вид и клас на предлаганите акции.

Предмет на публично предлагане са 22 000 000 (двадесет и два милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си - право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Присвоеният ISIN код на акциите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е BG1100010104, като акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ „Сегмент акции Standard“ под борсов код 1VX. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

Акциите от настоящата емисия ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.2. Законодателство, съгласно което са издадени ценните книжа.

Важни въпроси за инвеститорите, във връзка с допускането до търговия на регулиран пазар на емисията акции, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами. Регламентът има пряко действие на територията на България.
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007г., изм., бр. 63 от 2016г.);
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;



- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

Нормативните актове, които регламентират търговията с настоящата емисия на регулиран пазар:

- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Наредба № 38 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса - София” АД;
- Правилника за дейността на „Централен депозитар” АД.

4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма.

Ценните книжа, предмет на настоящото предлагане са поименни и в безналична форма. Депозитарна институция относно предлаганите акции е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три уши” №10, телефони за контакт: (+359 2) 939 1970 и (+359 2) 4001 254 - за връзка с отдел „Регистри” и (+359 2) 939 1992 и (+359 2) 4001 253 - за връзка с отдел „Сетълмент”.

4.4. Валута на емисията ценни книжа.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия е определена в Български лева (BGN).

4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура по упражняването на тези права.

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на Търговския закон и ЗППЦК.



4.5.1. Право на дивидент

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Разпределянето на печалбата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД под формата на дивиденти е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, след одобрението на одитирания годишен финансов отчет за съответната финансова година. Дивиденти могат да се изплащат, само ако съгласно одитирания и приет финансов отчет за съответната година балансовата стойност на активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, намалена с балансовата стойност на дългосрочните и краткосрочните задължения и с подлежащите на изплащане дивиденти, ще бъдат не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува. Плащане на дивиденти може да бъде извършено до размера на печалбата за текущата финансова година, плюс неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, надхвърляща задължителния законов минимум, след приспадане на непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решението за разпределяне на печалбата. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Съгласно чл. 115в, ал. 5 от ЗППЦК, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от Общото събрание дивидент в срок до 3 месеца от провеждането му. Акционерите, които имат право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството. Разходите по изплащането на дивидентите са за сметка на Дружеството.

Не се предвиждат специални процедури и ограничения за непробиваващи държатели.

4.5.2. Право на глас

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или



чрез упълномощен представител, с изрично пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението (с изключение на увеличаване на капитала на публично дружество по чл. 112, ал. 3 ЗППЦК, в което имат право да вземат участие единствено членове на управителния и/или контролния орган и/или негови работници или служители. Капиталът на публично дружество не може да бъде увеличаван по този начин с повече от 1 на сто в рамките на една година, като не може да се извършват последователни увеличения на капитала по този ред, надвишаващи 3 на сто от капитала, независимо от периода, изминал между тях, ако не е осъществено междувременно успешно увеличаване на капитала с издаване на права, при което регистрираният капитал е увеличен поне с 10 на сто. В нито един момент издадените съгласно изречение първо акции не могат да надхвърлят 5 на сто от капитала на публичното дружество). Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

4.5.3. Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

4.5.4. Условия за обратно изкупуване

Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, взето с обикновено мнозинство от представените акции и в съответствие с изискванията на закона и предвидения в него ред.

Дружеството може да придобива през една календарна година повече от три на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.



Извън тази хипотеза в решението си Общото събрание определя:

- максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;
- условията и реда, при които съветът на директорите извършва изкупуването в определен срок не по-дълъг от 5 години;
- минималния и максимален размер на цената на изкупуване.

Капиталът на публичното дружество не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите. За изкупуването се прилагат изискванията на чл. 111, ал. 5-9 от ЗППЦК и съответните разпоредби на Търговския закон.

Публичното дружество е длъжно да уведоми Комисията за финансов надзор за броя собствени акции, които ще изкупи в рамките на ограничението от 3% и инвестиционния посредник, на който е подадена поръчка за изкупуването. Уведомяването трябва да бъде извършено най-късно до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването. Комисията за финансов надзор дава публичност на получената информация чрез водения от нея регистър за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Когато публично дружество придобие или прехвърли собствени акции пряко или чрез друго лице, действащо от свое име, но за негова сметка, е длъжно да разкрие информация за броя на гласовете, свързани с тези акции, при условията и по реда на чл. 100т и 100ф от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от четири работни дни от придобиването или прехвърлянето, когато броят им достигне, надхвърли или падне под 5 или 10 на сто от правата на глас. Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции, които дават право на глас.

Акциите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не могат да бъдат принудително обезсилвани.

4.5.5. Допълнителни права

Всяка обикновена акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението (с изключение на увеличаване на капитала на публично дружество по чл. 112, ал. 3 ЗППЦК, в което имат право да вземат участие единствено членове на управителния и/или контролния орган и/или негови работници или служители. Капиталът на публично дружество не може да бъде увеличаван по този начин с повече от 1 на сто в рамките на една година, като не може да се извършват последователни увеличения на капитала по този ред, надвишаващи 3 на сто от капитала, независимо от периода, изминал между тях, ако не е осъществено междувременно успешно увеличаване на капитала с издаване на права, при което регистрираният капитал е увеличен



поне с 10 на сто. В нито един момент издадените съгласно изречение първо акции не могат да надхвърлят 5 на сто от капитала на публичното дружество);

- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявления дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

4.5.6. Условия за конвертиране

Към настоящия момент Дружеството не е издавало конвертируеми облигации. Уставът на дружеството допуска издаване на конвертируеми облигации, при спазване изискванията на Търговския закон.

Уставът на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.6. Решения и потвърждения, свързани с издаването на ценните книжа.

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД се издават на основание решение на Общо събрание на акционерите, проведено на 31.03.2017 г. и последващо решение на Съвета на директорите от 04.04.2017 г. за увеличаване на капитала на Дружеството. Решението предвижда увеличаване на капитала на дружеството от 52 312 770 лева на 74 312 770 лева чрез издаване на нови 22 000 000 обикновени акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

На свое заседание от 05.04.2017 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

4.7. Очаквана дата на публичното предлагане и дата на регистриране на емисията ценни книжа.

Увеличението на капитала на Дружеството с настоящата емисия акции има сила от вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията. Издаването на акциите става чрез регистрирането на емисията от увеличението на капитала в „Централен



Депозитар” АД. За по-подробна информация вж. табл. Очакван график на предлагането в т. 5.1.3. „Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите”.

4.8. Ред за прехвърляне на акциите.

Съгласно Устава на Емитента издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар.

Търговията с акции на ”Велграф Асет Мениджмънт” АД ще се извършва на „Българска Фондова Борса – София” чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции, инвеститорите трябва да подадат поръчки “купува” или “продава” до избрания от тях инвестиционния посредник. След сключване на борсовата сделка, инвестиционният посредник извършва всички необходими действия за регистриране на сделката в Централен депозитар АД и приключване на нейния сетълмент /всички необходими действия по прехвърлянето на книжата и паричните средства, необходими за приключване на сделката/, при което акциите се прехвърлят от сметката на продавача по сметката на купувача.

Сделки с акциите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД могат да бъдат сключвани и пряко между страните, като в този случай за да бъдат отразени в книгата на акционерите, водена от Централен Депозитар АД, страните по сделката следва да подадат необходимите документи и информация до избран от тях лицензиран инвестиционен посредник. Той извършва всички необходими действия по регистрацията на сделката в ЦД и осъществява сетълмента на сделката.

Прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство се извършва чрез Инвестиционен посредник – Регистрационен агент.

Съгласно чл.38, ал.4 от Закона за пазарите на финансови инструменти инвестиционният посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.

Съгласно разпоредбите на Наредба №38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълнят нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.



Забраната по отношение на продажбата на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

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

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

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и подробно регламентирано от разпоредбите на ЗППЦК и Наредбите по прилагането му, Закона за пазарите на финансови инструменти, Правилника на „БФБ-София” АД и Правилника на “Централния Депозитар” АД. Повече информация относно прехвърлянето на акциите, инвеститорите могат да получат от лицето за контакт, посочено в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки лицензиран инвестиционен посредник.

4.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.

Към датата на настоящия Документ към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане или вливане.

Притежаваните от акционерите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено в случаите, посочени в чл.157а от ЗППЦК, който дава възможност на акционер, придобил над 95% от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

4.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година.

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.



4.11. Данъчно облагане.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство.

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

Местни юридически лица съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Съгласно § 1, т. 11, б. „в” от ДР на ЗДДФЛ: не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти, сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип.

Чуждестранни лица (физически и юридически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.



Капиталови печалби

Местни юридически лица

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

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

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

Чуждестранни юридически лица

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

Съгласно § 1, т. 21, буква „а” от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти”, за целите на чл. 196 са сделките с акции и права, извършен на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ. „Права” за целите на предходното изречение са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:



1. с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

Чуждестранни физически лица

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

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

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

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разделяни в полза на български търговски дружества и



еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъчен кредит, данъчни облекчения

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството



за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за изпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като



изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.

5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и съгласно Решение на СД от 04.04.2017 г., задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Съгласно чл. 112, ал. 2, изречение второ ЗППЦК, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

При настоящото увеличение на капитала на "Велграф Асет Мениджмънт" АД, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 0.42054741 бр. нови акции по емисионна стойност 3,24 лева всяка.

Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 0.42054741. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по посочения по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на основния пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, Сегмент за права, в срока за свободна търговия на права или чрез покупка при условията на явен аукцион за неупражнените права.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани в т. 5.1.3.

Правото да участват в увеличението на капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД



имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството на 14 (четиринадесетия) ден от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите (31.03.2017 г.) за увеличение на капитала на Дружеството. На следващия работен ден „Централен Депозитар” АД открива сметки за права на акционерите на ”Велграф Асет Мениджмънт” АД, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението.

След обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

5.1.2.Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане.

Общият брой на предлаганите акции е 22 000 000 (двадесет и два милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията, всяка с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 3,24 (три лева и двадесет и четири стотинки) лв. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 11 000 000 (единадесет милиона) броя от предлаганите акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

5.1.3.Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите.

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, ”Велграф Асет Мениджмънт” АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК „Велграф Асет Мениджмънт” АД ще оповести съобщението за публичното предлагане в Търговския регистър при Агенция по вписванията и ще го публикува в два централни ежедневника - „Сега” и „Телеграф” и на интернет страниците на емитента (www.velgraf.com) и инвестиционния посредник (www.ccbank.bg) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записване на акциите. В случай че датите на оповестяване на съобщението в Търговския



регистър, публикуването му във всеки един от двата централни ежедневника и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник не съвпадат, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.

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

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

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София” АД. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

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

Крайния срок за записване на акции е денят, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне права. В случай, че крайният срок за записване на акции е неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.

Място за записване на акциите - Упълномощения инвестиционен посредник е ИП „Централна кооперативна банка” АД, гр. София, бул. "Цариградско шосе" №87. Акции могат да бъдат записани на адреса на инвестиционния посредник, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа, лице за контакт: Силвия Христова, тел. (+359 2) 92 34 717, e-mail: s.hristova@ccbank.bg.

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

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Централна кооперативна банка” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен Депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки



за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице. Към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица.

Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи:

- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност;
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

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

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно „Централна кооперативна банка” АД за постъпилата заявка и предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи, удостоверяващи направените вноски по записаните акции до края на срока за записване на акциите.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия, „Централен депозитар” АД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

Очакваният график на предлагането е представен в таблицата по-долу:

Очакван график на предлагането*	Дата
Публикуване на Проспекта	02.05.2017 г.
Оповестяване на съобщението в Търговския регистър при Агенция по вписванията и публикацията му в два централни ежедневника - „Сега” и „Телеграф” и на интернет страниците на емитента и инвестиционните посредници.	02.05.2017 г.
Начало на търговията с права на „БФБ-София” АД и на записване на новите акции	11.05.2017 г.



Последен ден на търговията с права на „БФБ-София” АД	23.05.2017 г.
Изтичане на периода за прехвърляне на правата и за записването на Нови акции от притежателите на Права, включително от лицата, придобили Права в периода на прехвърлянето им	26.05.2017 г.
Служебен аукцион на „БФБ-София” АД за продажба на неупражнените права	02.06.2017 г.
Начална дата за записване на нови акции от лицата придобили права на служебния аукцион на „БФБ-София” АД	06.06.2017 г.
Крайна дата за записване на нови акции от лицата придобили права на служебния аукцион на „БФБ-София” АД и за заплащане на новите акции от всички записали нови акции	19.06.2017 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	26.06.2017 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централен Депозитар	28.06.2017 г.
Вписване на емисията нови акции в публичния регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 на ЗКФН	05.07.2017 г.
Начало на търговията с новите акции на „БФБ-София” АД	21.07.2017 г.

* Определянето на тези дати се основава на допускането, че (1) сроковете по графика се спазват без забава и (2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

5.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока на подписката.

5.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции.

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

5.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице.

Всяко лице може да запише най-малко 1 (една) акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 0.42054741. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число.

5.1.7. Оттегляне на заявките.

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорият не може да оттегли заявката си за записване на



акции.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

5.1.8. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, открита в „Централна кооперативна банка“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват името (наименованието) на лицето, записващо акции, неговото ЕГН (ЕИК) (за български лица) и броя на записваните акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните акции.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър „Велграф Асет Мениджмънт“ АД регистрира емисията акции в „Централен Депозитар“ АД.

5.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, „Велграф Асет Мениджмънт“ АД уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в „Централен Депозитар“ АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 11 000 000 броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД с права изключва



възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 11 000 000 броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай „Велграф Асет Мениджмънт” АД уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок. В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, „Велграф Асет Мениджмънт” АД уведомява КФН до изтичането на седем дни след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си (www.velgraf.com) и тази на инвестиционния посредник (www.ccbank.bg), както и в двата централни ежедневника - „Сега” и „Телеграф” поканата към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. В същия ден Емитентът ще заяви поканата по предходното изречение за обявяване в Търговския регистър. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

5.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа.

Емитентът уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, относно резултата от първичното публично предлагане на акциите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акции. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „Велграф Асет Мениджмънт” АД ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София” АД относно резултата от него, съдържащо информацията относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в ежедневниците в-к „Сега” и в-к „Телеграф” и на интернет страниците на „Велграф Асет Мениджмънт” АД и на „Централна кооперативна банка” АД.

5.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите).

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен Депозитар” АД като заявява регистрирането на



новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при инвестиционния посредник, чрез който са упражнени правата. Издаването на депозитарни разписки се извършва от „Централен Депозитар” АД. В 3-дневен срок от получаването им от „Централен Депозитар” АД разписките на клиенти, чийто акции са депозирани по клиентски подсметки при „Централна кооперативна банка” АД, се предават безсрочно от 9 до 17 ч. всеки работен ден на титулярите им или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица в офиса на „Централна кооперативна банка” АД. Лицата, записали акции чрез различен от „Централна кооперативна банка” АД инвестиционен посредник получават депозитарните си разписки от последния при същите предпоставки и ред. Надвнесените суми се възстановяват от съответния клон на банката, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса (при спазване ограниченията на Закона за ограничаване на плащанията в брой) в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл.112б, ал.12 ЗППЦК.

5.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3-дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува в два централни ежедневника („Сега” и „Телеграф”) и на интернет страниците на емитента (www.velgraf.com) и инвестиционния посредник (www.ccbank.bg) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява Комисията за финансов надзор в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.

5.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.

КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.



КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

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

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

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

5.1.14. Процедурата за упражняването на правото за закупуване преди други.

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по 0.42054741. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани



права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

5.2. План за пласиране и разпределение на акциите.

5.2.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно четиринадесет дни след решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове.

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

5.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента).

5.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Управителните и Контролни органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента.

Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

5.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение.

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.

5.2.5. Записване превишаващо размера на подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително



определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на Подписката.

5.3. Ценообразуване.

5.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите.

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 3.24 (три лева и двадесет и четири) лв. и е определена от Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите на Дружеството, с последващо решение от 04.04.2017 г. при отчитане на следните фактори:

- Емисионната стойност е от особено значение за успеха на публичното предлагане. От една страна е необходимостта от средства за финансиране на дружеството, виждането на мениджмънта за бъдещото развитие на компанията и очакванията за реализирани печалби, от друга страна са очакванията на потенциалните инвеститори. Твърде ниската емисионна стойност би осигурила на дружеството добри шансове за привличане на инвеститори и успешно публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, но пък би поставила под напрежение успешното набиране на необходимото финансиране. Ако емисионната стойност е твърде висока, това би било от интерес на настоящите акционери, но ще постави под въпрос интереса към публичното предлагане.

- Атрактивността, според вижданията на мениджмънта, на предложените инвестиционни проекти, които да бъдат финансирани и със средства от настоящата емисия.

- Състоянието на пазара на недвижими имоти. Посочените и в настоящия проспект данни сочат оживление на пазара и повишаване на цените през последните няколко тримесечия в страната.

- Цената на затваряне на акциите на Дружеството към датата на вземане на решение от Съвета на директорите за свикване на Общо събрание на акционерите за увеличение на капитала е 3.61 лв., което прави предложената цена близка до пазарната и сравнително по-привлекателна за инвеститорите.

Съветът на директорите, след като определи размера на необходимото финансиране и като взе предвид горните фактори, определи да предложи на Общото събрание на акционерите емисионната стойност от 3,24 лева за една нова акция. Проведеното на 31.03.2017 г. общо събрание на акционерите прие увеличението на капитала на Дружеството да бъде по тази емисионна цена.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционните посредници, чрез които подават заявки за записване на акции, „Българска фондова борса-София” АД, „Централен депозитар” АД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.



5.3.2. Процедура за оповестяване на цената.

Емисионната стойност на една акция е приета с решение на Общото събрание на акционерите от 31.03.2017 г. и протокол от заседание на Съвета на директорите от 04.04.2017 г., който е предоставен на КФН. Официален източник за оповестяване на цената е настоящият Проспект, а освен това тя ще бъде посочена и в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, което ще се оповести в Търговския регистър и двата централни ежедневника.

5.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това.

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно четиринадесет дни, след решението на Общото събрание на акционерите от 31.03.2017 г. за увеличение на капитала, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на новите акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат), а в случая не е налице хипотезата на увеличение на капитала по чл. 112, ал. 3 ЗППЦК.

5.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият.

Към датата на настоящия Документ членове на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството.

Не са предвидени права на членовете на управителните и контролни органи, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

5.4. Пласиране и поемане.

5.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането.

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Централна кооперативна банка” АД с адрес: гр. София, бул. "Цариградско шосе" 87.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен Депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10.



5.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала.

Инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД е упълномощен да извърши всички необходими действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, както и за регистрация на емисията акции в „Централен Депозитар” АД, Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса - София” АД и Търговския регистър при Агенция по вписванията.

Информацията за контакт с упълномощения инвестиционен посредник е както следва:

„Централна кооперативна банка” АА, гр. София, бул. "Цариградско шосе" №87, лице за контакти: Силвия Христова, тел. (+359 2) 92 34 717, e-mail: s.hristova@ccbanc.bg

5.4.3. Поемане на емисията.

Упълномощеният инвестиционен посредник не е поемател на емисията акции. Задълженията му се свеждат до полагане на „най-големи усилия” за пласиране на акциите. Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия ценни книжа.

6. ПРИЕМАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия.

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на Борсата. Впоследствие част от акциите от капитала на Дружеството ще бъдат предмет на допускане до търговия на Букурещката фондова борса, Румъния (Bursa de Valori București).

Bursa de Valori București е сред водещите борси в Югоизточна Европа, позволяващ достъп до по-солидни капиталови ресурси. Мащабите на този регулиран пазар, сравнени с този в България през 2016 г., са илюстрирани от следващата таблица:

№	Показатели в млрд. EUR	Bursa de Valori București	БФБ
1	Оборот	2,061	0,147
2	Дневен оборот (млн. EUR)	8,1	0,598
3	Пазарна капитализация	32,272	4,124

*Данните са за търговията с акции на Основните пазари на двете борси

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 52 312 770 права ще



бъде регистрирана за търговия на Пазар на права на „БФБ - София” АД в сроковете описани по-горе в Документа.

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

В изпълнение на посоченото задължение „Велграф Асет Мениджмънт” АД ще подаде заявление до СД на БФБ за допускане на акциите от настоящото увеличение на капитала на дружеството до търговия на „Българска фондова борса - София” АД, където се търгуват всички акции издадени до момента. В решението си, СД на „Българска фондова борса - София” АД определя началната дата, от която ще се търгуват акциите.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде поръчка за покупка, респективно за продажба на акции, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия.

Регулираният пазар, на който има допуснатата емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството е Основен пазар на „Българска Фондова Борса-София” АД, „Сегмент акции Standard”. На този пазар са допуснати за търговия и 52 312 770 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента към датата на Проспекта.

6.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар.

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане на „Българска фондова борса - София” АД.



6.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

6.5. Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящето публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране с настоящето публично предлагане.

7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството не разполага с информация дали има настоящи акционери, които ще предложат определен брой ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, съответно няма да упражнят правата си да запишат акции.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

8. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на Дружеството, както и прогнозните нетни постъпления от емисията акции, при условие, че цялата емисия бъде записана. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, напр. обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.



Приблизителни разходи, свързани с настоящата емисия акции	Стойност
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в ТР /обща прогнозна стойност/	1 700 лв.
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисия за финансов надзор	5 000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за депозиране на емисията права в ЦД	1 041 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в ЦД	1 041 лв.
Такса към БФБ - София за допускане до търговия на новата емисия	500 лв.
Вписване в ТР на увеличението на капитала	15 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник*	25 000 лв.
Общо /прогноза/	747 169 лв.

*При пълно записване и заплащане на всички акции от увеличението на капитала

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия обикновени акции (след приспадане на разходите по емисията) са както следва:

- при условие, че бъдат записани всички 22 000 000 акции – 70 532 831 лв.
- при условие, че бъдат записани 11 000 000 акции, при които предлагането ще се счита за успешно – 35 249 231 лв.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

9. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.

През последните 5 години не са издавани акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица или опции, с които те да имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция или условия, различни от тези на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството от Общото събрание на акционерите. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по- бързи темпове от размера на активите му, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на 1 акция на Дружеството. Настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.



Балансова стойност на една акция на Дружеството по данни на междинен неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2016г.

Показатели	31.12.2016
Обща сума на активите (хил.лв.)	144 172
Общо задължения (хил.лв.)	86 412
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	57 760
Брой на акциите в обръщение (хил. бр.)	52 313
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.10

Източник: Междинен неаудитиран консолидиран финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31.12.2016 г.

Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 31.12.2016 г. (датата на последния междинен неаудитиран консолидиран финансов отчет) е в размер на 1.10 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 3.24 лв. и надвишава балансовата стойност. Таблицата по-долу представя нарастване на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са напълно записани и са издадени към 31 декември 2016 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 31 декември 2016 г. би била 1.73 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 22 000 хил. бр. нови акции по емисионна стойност от 3.24 лв. на нова акция, т.е. пълния размер на новата емисия и нетни приходи от предлагането в размер на 70 533 хил. лв. Нарастването на балансовата стойност на 1 акция е в размер на 57.27% на акция.

В таблицата по-долу са обобщени направените изчисления:

1	Емисионна стойност на една нова акция	3.24
2	Балансова стойност на една акция към 31.12.2016 г.	1.10
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 31.12.2016г. (4-2)	0.63
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 31.12.2016г.	1.73
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1 * 100	-46.60%
6	Нарастване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	57.27%

Таблицата по-долу представя нарастване на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са записани до минималния размер, при който предлагането ще се счита за успешно, и са издадени към 31 декември 2016 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 31 декември 2016 г. би била 1.47 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 11 000 хил. бр. нови акции по емисионна стойност от 3.24 лв. на нова акция, т.е. пълния размер на новата



емисия и нетни приходи от предлагането в размер на 35 249 хил. лв. Нарастването на балансовата стойност на 1 акция е в размер на 33.64% на акция.

В таблицата по-долу са обобщени направените изчисления:

1	Емисионна стойност на една нова акция	3.24
2	Балансова стойност на една акция към 31.12.2016 г.	1.10
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 31.12.2016г. (4-2)	0.37
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 31.12.2016г.	1.47
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането $(4-1)/1 * 100$	-54.63%
6	Нарастване на дела от капитала на една стара акция $(4-2)/2 * 100$	33.64%

В резултат на извършените изчисления, не се наблюдава непосредствено разводняване, ако притежателите на права решат да не участват в подписката при настоящото предлагане (както в случай че новата емисия е изцяло записана и платена, така и при условие, че са записани и заплатени само акциите при които предлагането ще се смята за успешно). Размерът и процентите на нарастването на балансовата стойност на акциите, които са притежание на настоящите акционери на Дружеството, са посочени съответно в т.3 и т.6 на всяка от таблиците.

10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.

10.1. Ако в обявата за ценните книжа са споменати консултанти във връзка с дадена емисия, запис, посочващ качеството, в което са действали консултантите.

Емитентът не е ползвал услугите на консултанти по настоящата емисия, нито такива са споменати в обявата за ценните книжа.

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади на експерти или трети лица (вж. т. 23. от Регистрационния документ: „Информация за трети лица и изявления на експерти, и декларация за всякакъв интерес ”)

10.2. Индикация за друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

Емитентът не е ползвал друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана, извън тази посочена в доклада на регистрирания одитор (вж. т. 24 от Регистрационния документ: „Показвани документи ”).



10.3. Източници на допълнителна информация.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите акции от:

Емитента

„Велграф Асет Мениджмънт” АД

гр. София, бул. „Брюксел” 1

Лице за контакт: Румен Цонков – Изпълнителен д

тел. + 359 2 980 00 28, от 09:30 до 17:00 часа всеки работен ден

е-mail: office@velgraf.com

Упълномощения инвестиционен посредник

„Централна кооперативна банка” АД,

гр. София, бул. „Цариградско шосе” 87

Лице за контакт:

Димитър Банов

тел.: (+359 2) 923 47 20, от 9.30 до 17.30 часа всеки работен ден

е-mail: d.banov@ccbanc.bg

Силвия Христова

тел. (+359 2) 92 34 717, от 09:30 до 17:30 часа всеки работен ден.

е-mail: s.hristova@ccbanc.bg



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 Документът за предлаганите ценни книжа на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Румен Понков
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 Документът за предлаганите ценни книжа 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