



**ВЕЛГРАФ АСЕТ
МЕНИДЖМЪНТ АД**

РЕЗЮМЕ

**ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА
22 000 000 (двадесет и два милиона)
БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

ISIN BG1100010104

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



гр. София, бул. „Цариградско Шосе“ №87

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ, НАРЕЧЕНИ „ЕЛЕМЕНТИ“ НА ПРИЛОЖЕНИЕ XXII НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №486/2012 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ. ТЪЙ КАТО НЯКОИ ЕЛЕМЕНТИ НЕ СА ПРИЛОЖИМИ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА, ТЕ НЯМА ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ И В ТАЗИ ВРЪЗКА Е ВЪЗМОЖНО ДА ЛИПСВАТ ЕЛЕМЕНТИ ИЛИ НОМЕРАЦИЯТА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ ДА СЪДЪРЖА ПРОПУСКИ.

4 Април 2017 г.



Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

| Елемент | Оповестяване на информация |
|---------|---|
| А.1 | <p><i>Предупреждение към инвеститорите</i></p> <p>Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в предлаганите ценни книжа следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p> |

Раздел Б – Информация за Емитента „Велграф Асет Мениджмънт” АД

| Елемент | Оповестяване на информация |
|---------|---|
| Б.1 | <p><i>Юридическо и търговско име на емитента</i></p> <p>Наименованието на Емитента е „Велграф Асет Мениджмънт” АД.</p> |
| Б.2 | <p><i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на емитента</i></p> <p>Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. “Брюксел” № 1.</p> |
| Б.3 | <p><i>Описание на основната дейност и текущите операции на Емитента и свързаните ключови фактори</i></p> <p>Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз; покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти; покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид; ресторантьорство; туристическа дейност; вътрешна и външнотърговска дейност; производствена дейност, мениджмънт и маркетинг; търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги; както и всякакви други разрешени от закона дейности.</p> <p>Към датата на проспекта основната сфера на дейност на “Велграф Асет Мениджмънт” АД е покупка, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти.</p> |
| Б.4а | <p><i>Описание на основните актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност</i></p> <p>Данните на НСИ за последните три години показват покачване на общия индекс на цените на жилищата, като през нито едно тримесечие не е регистрирано намаление.</p> <p>През четвъртото тримесечие на 2016 г. по данни на консултантската компания Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София възлизат на 13 евро/кв. м. (за сравнение през аналогичния период на 2015 г. те са били 12.50 евро/кв. м., т.е. отчита се повишение). Средните месечни наемни нива на подсегмент логистични и индустриални площи в София възлизат на 4.20 евро/кв. м. (при 4.10 евро/ кв.м. през четвъртото тримесечие на 2015 г. или също има нарастване на месечните наемни нива). Средните месечни наемни нива на подсегмент търговски площи в България възлизат на 30 евро/кв. м. (при 27 евро/ кв.м. в края на четвъртото тримесечие на 2015 г. или отново има нарастване на месечните наемни нива).</p> <p>Други статистически данни, потвърждаващи оживлението на имотния пазар (жилищния сегмент) са на една от големите имотни агенции BULGARIAN PROPERTIES. Тези данни сочат, че за пръв път от 2008 г. се измерва двуцифрен ръст в цените на имотите в София (очертава се годината да приключи с около 12% ръст на цените в София, като това е двойно по-голям ръст в сравнение с миналата година, когато се измери нарастване от 6%). За пръв път от години има възходящ цикъл на пазара, който е в резултат от местно търсене, движено от фундаментални фактори, каквито са ипотечното кредитиране, растежът на икономиката, нарастването на доходите, спадът в безработицата и вътрешната миграция към големите градове.</p> |
| Б.5 | <p><i>Описание на групата на Емитента</i></p> <p>“Велграф Асет Мениджмънт” АД е част от икономическа група, включваща едно дъщерно дружество – Балкан Риъл Истейт Дивелопмент ДООЕЛ, Скопие, Република Македония.</p> <p>Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи над 50% от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Велграф Асет Мениджмънт няма инвестиции в асоциирани дружества.</p> |
| Б.6 | <p><i>Описание на лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента. Права на глас и наличие на контрол</i></p> <p>Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 3 /три/ юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му. Те са описани в таблицата по-долу:</p> |



| | <table><tr><th>Наименование</th><th>Брой Акции</th><th>Процент от капитала</th></tr><tr><td>1 "Блясък" ЕООД</td><td>21 189 417</td><td>40.51%</td></tr><tr><td>2 "Централна Кооперативна Банка" АД</td><td>5 200 933</td><td>9.94%</td></tr><tr><td>3 "Бизнес Център Изгрев" ЕООД</td><td>3 174 000</td><td>6.07%</td></tr></table> <p>На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосочените, които да притежават над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство. Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Велграф Асет Мениджмънт” АД, по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.</p> | Наименование | Брой Акции | Процент от капитала | 1 "Блясък" ЕООД | 21 189 417 | 40.51% | 2 "Централна Кооперативна Банка" АД | 5 200 933 | 9.94% | 3 "Бизнес Център Изгрев" ЕООД | 3 174 000 | 6.07% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------|------------|---------------------|-----------------|------------|---------|---|-----------|-------|-------------------------------|-----------|-------|---------------------|--------|--------|--------|--------|-------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|-----|-------|-------|-------|-----|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|--|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------|---|--------|--------|--------|---|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|-------|-------|-----|-----|-----|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------------|---|--------|--------|--------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|--------|---------|--------|--------|--------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Наименование | Брой Акции | Процент от капитала | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 "Блясък" ЕООД | 21 189 417 | 40.51% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 "Централна Кооперативна Банка" АД | 5 200 933 | 9.94% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 "Бизнес Център Изгрев" ЕООД | 3 174 000 | 6.07% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б.7 | <p><i>Ключова финансова информация за отминали периоди</i></p> <p>Представената избрана финансова информация включва данни от одитираните консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2013г., 31.12.2014г., и 31.12.2015г., както и от консолидираните междинни финансови отчети за четвърто тримесечие на 2015 и 2016г.</p> <table><tr><th>Показатели (в хил. лв.)</th><th>31.12.2013</th><th>31.12.2014</th><th>31.12.2015</th><th>4Q 2015</th><th>4Q 2016</th></tr><tr><td colspan="6"><i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i></td></tr><tr><td>Приходи от продажби</td><td>10 426</td><td>10 968</td><td>10 637</td><td>10 637</td><td>9 186</td></tr><tr><td>Разходи за дейността</td><td>(6 447)</td><td>(6 257)</td><td>(5 173)</td><td>(5 173)</td><td>(5 821)</td></tr><tr><td>Финансови разходи</td><td>(17 914)</td><td>(4 517)</td><td>(3 523)</td><td>(3 523)</td><td>(3 689)</td></tr><tr><td>Печалба за годината</td><td>434</td><td>2 601</td><td>2 251</td><td>2 251</td><td>595</td></tr><tr><td>Нетна печалба/загуба на акция (лв.)</td><td>0.008</td><td>0.050</td><td>0.043</td><td>0.043</td><td>0.011</td></tr><tr><td>Дивидент на акция (лв.)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="6"><i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i></td></tr><tr><td>Нетекущи активи, в т. ч.</td><td>114 914</td><td>127 274</td><td>123 250</td><td>125 097</td><td>115 024</td></tr><tr><td>Репутация</td><td>37 767</td><td>37 767</td><td>37 767</td><td>37 767</td><td>37 767</td></tr><tr><td>Инвестиционни имоти</td><td>75 173</td><td>72 308</td><td>71 003</td><td>71 126</td><td>76 372</td></tr><tr><td>Нетекущи вземания</td><td>0</td><td>16 019</td><td>13 346</td><td>15 070</td><td>0</td></tr><tr><td>Текущи активи, в т. ч.</td><td>22 304</td><td>29 392</td><td>21 450</td><td>19 763</td><td>29 148</td></tr><tr><td>Предоставени заеми</td><td>2 385</td><td>2 555</td><td>349</td><td>349</td><td>200</td></tr><tr><td>Търговски и други вземания</td><td>18 278</td><td>24 687</td><td>17 766</td><td>16 079</td><td>24 741</td></tr><tr><td>Общо активи</td><td>139 746</td><td>156 666</td><td>144 700</td><td>144 860</td><td>144 172</td></tr><tr><td>Нетекущи пасиви, в т. ч.</td><td>57 115</td><td>74 940</td><td>65 980</td><td>61 651</td><td>57 724</td></tr><tr><td>Банкови и други заеми</td><td>38 203</td><td>34 492</td><td>28 039</td><td>28 039</td><td>25 042</td></tr><tr><td>Дългосрочни приходи за бъдещи периоди</td><td>17 107</td><td>22 908</td><td>19 162</td><td>19 162</td><td>16 150</td></tr><tr><td>Търговски и други задължения</td><td>-</td><td>16 019</td><td>17 306</td><td>12 926</td><td>15 050</td></tr><tr><td>Текущи пасиви</td><td>30 318</td><td>26 812</td><td>21 555</td><td>25 679</td><td>28 688</td></tr><tr><td>Общо пасиви</td><td>87 433</td><td>101 752</td><td>87 535</td><td>87 330</td><td>86 412</td></tr><tr><td>Собствен капитал, в т. ч.</td><td>52 313</td><td>54 914</td><td>57 165</td><td>57 530</td><td>57 760</td></tr><tr><td>Акционерен капитал</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td></tr><tr><td>Брой акции (хил. броя)</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td><td>52 313</td></tr></table> | Показатели (в хил. лв.) | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 4Q 2015 | 4Q 2016 | <i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i> | | | | | | Приходи от продажби | 10 426 | 10 968 | 10 637 | 10 637 | 9 186 | Разходи за дейността | (6 447) | (6 257) | (5 173) | (5 173) | (5 821) | Финансови разходи | (17 914) | (4 517) | (3 523) | (3 523) | (3 689) | Печалба за годината | 434 | 2 601 | 2 251 | 2 251 | 595 | Нетна печалба/загуба на акция (лв.) | 0.008 | 0.050 | 0.043 | 0.043 | 0.011 | Дивидент на акция (лв.) | - | - | - | - | - | <i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i> | | | | | | Нетекущи активи, в т. ч. | 114 914 | 127 274 | 123 250 | 125 097 | 115 024 | Репутация | 37 767 | 37 767 | 37 767 | 37 767 | 37 767 | Инвестиционни имоти | 75 173 | 72 308 | 71 003 | 71 126 | 76 372 | Нетекущи вземания | 0 | 16 019 | 13 346 | 15 070 | 0 | Текущи активи, в т. ч. | 22 304 | 29 392 | 21 450 | 19 763 | 29 148 | Предоставени заеми | 2 385 | 2 555 | 349 | 349 | 200 | Търговски и други вземания | 18 278 | 24 687 | 17 766 | 16 079 | 24 741 | Общо активи | 139 746 | 156 666 | 144 700 | 144 860 | 144 172 | Нетекущи пасиви, в т. ч. | 57 115 | 74 940 | 65 980 | 61 651 | 57 724 | Банкови и други заеми | 38 203 | 34 492 | 28 039 | 28 039 | 25 042 | Дългосрочни приходи за бъдещи периоди | 17 107 | 22 908 | 19 162 | 19 162 | 16 150 | Търговски и други задължения | - | 16 019 | 17 306 | 12 926 | 15 050 | Текущи пасиви | 30 318 | 26 812 | 21 555 | 25 679 | 28 688 | Общо пасиви | 87 433 | 101 752 | 87 535 | 87 330 | 86 412 | Собствен капитал, в т. ч. | 52 313 | 54 914 | 57 165 | 57 530 | 57 760 | Акционерен капитал | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | Брой акции (хил. броя) | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 |
| Показатели (в хил. лв.) | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 4Q 2015 | 4Q 2016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Приходи от продажби | 10 426 | 10 968 | 10 637 | 10 637 | 9 186 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разходи за дейността | (6 447) | (6 257) | (5 173) | (5 173) | (5 821) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Финансови разходи | (17 914) | (4 517) | (3 523) | (3 523) | (3 689) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Печалба за годината | 434 | 2 601 | 2 251 | 2 251 | 595 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Нетна печалба/загуба на акция (лв.) | 0.008 | 0.050 | 0.043 | 0.043 | 0.011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дивидент на акция (лв.) | - | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Нетекущи активи, в т. ч. | 114 914 | 127 274 | 123 250 | 125 097 | 115 024 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Репутация | 37 767 | 37 767 | 37 767 | 37 767 | 37 767 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инвестиционни имоти | 75 173 | 72 308 | 71 003 | 71 126 | 76 372 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Нетекущи вземания | 0 | 16 019 | 13 346 | 15 070 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Текущи активи, в т. ч. | 22 304 | 29 392 | 21 450 | 19 763 | 29 148 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предоставени заеми | 2 385 | 2 555 | 349 | 349 | 200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Търговски и други вземания | 18 278 | 24 687 | 17 766 | 16 079 | 24 741 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общо активи | 139 746 | 156 666 | 144 700 | 144 860 | 144 172 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Нетекущи пасиви, в т. ч. | 57 115 | 74 940 | 65 980 | 61 651 | 57 724 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Банкови и други заеми | 38 203 | 34 492 | 28 039 | 28 039 | 25 042 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дългосрочни приходи за бъдещи периоди | 17 107 | 22 908 | 19 162 | 19 162 | 16 150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Търговски и други задължения | - | 16 019 | 17 306 | 12 926 | 15 050 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Текущи пасиви | 30 318 | 26 812 | 21 555 | 25 679 | 28 688 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общо пасиви | 87 433 | 101 752 | 87 535 | 87 330 | 86 412 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Собствен капитал, в т. ч. | 52 313 | 54 914 | 57 165 | 57 530 | 57 760 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Акционерен капитал | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Брой акции (хил. броя) | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | 52 313 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б.8 | <p><i>Подбрана ключова проформа финансова информация</i></p> <p>Не е представена проформа финансова информация.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б.9 | <p><i>Дружеството не представя прогнози за печалбите.</i></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б.10 | <p><i>Описание на квалификациите в одиторския доклад на финансовата информация</i></p> <p>През периода, обхванат от историческата финансова информация, няма изразено квалифицирано мнение от страна на независимия одитор на Дружеството.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Б.11 | <p><i>Оборотен капитал</i></p> <p>Изпълнителния директор на Дружеството декларира, че по негово мнение, 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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Раздел В – Информация за ценните книжа

| | |
|---------|---|
| Елемент | Оповестяване на информация |
| В.1 | Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат в емисията |



| | |
|-----|---|
| | Предмет на публично предлагане са 22 000 000 (двадесет и два милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100010104. |
| B.2 | <i>Валута на емисията ценни книжа</i> Български лева (BGN). |
| B.3 | <i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени или емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност</i> Номиналната стойност на всички акции, включително от настоящото увеличение на капитала е 1 лев. Всички емитирани 52 312 770 акции от Дружеството са изцяло платени. |
| B.4 | <i>Описание на правата, свързани с ценни книжа</i> Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. 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. 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. 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. 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. |
| B.5 | <i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> 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 регистрацията на сделката в Централен депозитар. |
| B.6 | <i>Допускане до търгуване на регулиран пазар</i> След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на промяната на вида на акциите в свободно прехвърляеми, увеличението на капитала и новия Устав в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде в писана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от З КФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – „БФБ –София“ АД. Впоследствие част от акциите от капитала на Дружеството ще бъдат предмет на допускане до търговия на една от водещите борси в Югоизточна Европа Букурещката фондова борса, Румъния (Bursa de Valori București). |
| B.7 | <i>Описание на политиката по отношение на дивидентите</i> Съгласно чл. 38 от Устава на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД - Проектът за размера на дивидентите се изработва от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя пропорционално на броя на акциите. Ако Дружеството е издало акции с гарантиран дивидент, вземанията по тях се изплащат преди тези по обикновените акции. Съгласно чл. 39 от Устава - Дивидентите се изплащат по реда, установен в приложимото законодателство след провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от общото събрание дивидент в тримесечен срок от провеждането му, като разходите за изплащането са за сметка на Дружеството. Сумата за изплащане на дивидентите се заделя по депозитна сметка, и при изплащането им Дружеството начислява пропорционално и депозитната лихва върху вземанията от дивидентите. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма дружествена политика по разпределянето на дивиденти. От учредяването си през 2010г. до настоящия момент, Общото събрание на акционерите на Емитента не е взимало решение и не е разпределяло дивиденти. |



Раздел Г – Информация за рисковете

| Елемент | Оповестяване на информация |
|---------|---|
| Г.1 | <p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента:</i></p> <p>Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)</p> <p>Предметът на дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.</p> <p>Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.</p> <p>Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти; • Понижение на равнището на наемите; • Повишаване на застрахователните премии; • Ниска ликвидност на инвестициите в имоти; • Повишена конкуренция; • Рискове при отдаването под наем; • Риск от непокрити от застраховките загуби; • Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. <p>Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.</p> <p>Неблагоприятни изменения на пазарните цени.</p> <p>Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.</p> <p>Имайки предвид основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.</p> <p>Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.</p> <p>Намаление на равнището на наемите.</p> <p>Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез</p> |



сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството.

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

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

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

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

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

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

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

Рискове от забава при придобиването на имоти

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

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

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

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестиции в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност



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

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

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

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

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

Риск от непокрита от застраховки загуби

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



инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

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

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

Свиване на потребителското търсене в икономиката

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

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

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

Рискове, специфични за Дружеството (оперативни рискове)

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът „Велграф Асет Мениджмънт“ АД да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

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

Лихвен риск

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

Валутен риск

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

Управленска политика на фирмата

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

Зависимост от ключови служители



За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже отрицателно въздействие върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

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

Неетично и незаконно поведение

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

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна. Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложен брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществят увеличението на капитала.

Системни рискове

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

Макроекономически риск

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.6% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). Ръста на БВП през последните години, не доведе веднага до намаление на безработните. Така за 2011 г., по данни на НСИ, коефициента на безработица нарасна до 11.3%, към края на 2012 г. нивото на безработица отново нараства до 12.3%, а за цялата 2013 г. е отбелязано отново увеличение на безработните до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%), като на месечна база се забелязва тенденция, за намаляване на нивото на безработица. В края на 2015 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% (10% по данни на АЗ). По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 2.4% и 0.4% съответно. През 2014 г. в страната е отбелязана дефлация от 1.6%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 1.1% и 1.3% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.).

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



нараства до положително в размер на 4 568 млн. евро през 2015 г. (10.3% от БВП). Прогнозите на Министерството на финансите за 2017 и 2018 г. са за ръст от 2.9 % и 2.7 % респективно, подкрепен от съживяване на потреблението и инвестициите в основен капитал, повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Икономиката се очаква да продължи раста си през 2017 г., макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. Докато през изминалата 2016 г. основен двигател на растежа бяха износа и потреблението, то очакванията за 2017 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът в тази насока е свързан с подобряващите се условия на пазара на труда. В допълнение няма предпоставки лихвите по кредитите и депозитите да започнат да се повишават, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна би довело до умерена, но положителна инфлация през новата 2017 г.

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

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

Политически риск

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

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврозоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

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

Кредитен риск

Кредитният рейтинг на България е BB+ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's. За последно, на 12.12.2014 г. бе намален самият рейтинг от BBB- на BB+ със стабилна перспектива (през декември 2016 г. агенцията отново потвърди този рейтинг). Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011 г. кредитният рейтинг на Република България от Baa3 на Baa2 за дългосрочните банкови депозити, като перспективата е стабилна (през 2015 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитният рейтинг на България за чуждестранна валута е BBB- със стабилна перспектива (за последно потвърден през декември 2016 г.).

Инфлационен риск

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2015 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава)

| | |
|-----|---|
| | <p>реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.</p> <p>В резултат на високото доверие в системата на валутен съвет и обезценката на валутния курс на долара спрямо еврото и българския лев, пазарът на недвижими имоти в България премина изцяло на цени, деноминирани в евро.</p> <p>Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Това се отнася най-вече за дружествата, опериращи на пазара на недвижими имоти, тъй като техните входящи и изходящи потоци са с еднаква валутна структура. По тази причина дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев.</p> <p>Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.</p> <p>Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.</p> <p>Риск от неблагоприятни промени в данъчния и други закони</p> <p>Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.</p> <p>Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.</p> <p>Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.</p> <p>Други системни рискове</p> <p>Дейността на дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на "Велграф Асет Мениджмънт" АД. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.</p> <p>Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.</p> |
| Г.3 | <p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа:</i></p> <p>Основните рискове, характерни при инвестирането в акции са:</p> <p>Ценови риск.</p> <p>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</p> |



повиши във времето.

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.

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.

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.

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.

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.

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



| | |
|--|--|
| | <p>обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията на самите основни световни валути спрямо еврото и по този начин минимизира валутния риск.</p> <p>Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.</p> <p>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.</p> <p>Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.</p> <p>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.</p> <p>Рискове свързани с българския пазар на ценни книжа.</p> <p>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.</p> |
|--|--|

Раздел Д – Информация за предлагането

| Елемент | Оповестяване на информация |
|---------|---|
| Д.1 | <p>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</p> <p>Прогнозните нетни постъпления от емисията, при условие, че цялата емисия бъде записана и заплатена, са в размер на 70 533 хил. лева. Общите прогнозни разходи, при условие, че цялата емисия бъде записана и заплатена, възлизат на 747 хил. лв. Няма разходи за инвеститорите, които да са начислени от Емитента. 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).</p> |
| Д.2а | <p><u>Причини за предлагането и използване на постъпленията</u></p> <p>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).</p> <p><u>Airport Hotel</u></p> <p>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.</p> <p><u>Проект Жилищен комплекс на територията на град Варна</u></p> <p>Комплексът ще бъде с РЗП от над 65 000 кв. м. и ще включва жилищен комплекс с административна и жилищна част разпределени в съотношение 1:3, както и хипермаркет и мини-мол разположен на площ от 4 000 кв. м. За целите на реализация на проекта Дружеството ще закупи съществуващо УПИ като вече има сключени предварителни договори и анекси за сделката.</p> <p><u>Проект Бизнес център „София Еърпорт“</u></p> <p>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. Планираната разгърната застроена площ е 30 000 кв. м. Проектът предвижда изграждане на кула „Изток“, която ще се състои от офиси и конферентен блок и две допълнителни сгради с офиси клас „А“.</p> |
| Д.3 | <p><u>Условия на предлагането</u></p> <p>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</p> |



| | |
|-----|---|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. 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 капитала на Дружеството.</p> |
| Д.4 | Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси. |
| Д.5 | <p><i>Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения</i></p> <p>Настоящото публично предлагане е за акции от увеличението на капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Не е известно наличието на блокиращи споразумения.</p> |
| Д.6 | <p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането</i></p> <p>При настоящото увеличаване се наблюдава разводняване стойността на акциите. Ако всички акции от предлагането бъдат записани и заплатени, на база изчисления към последния публикуван консолидиран неаудитиран отчет на Дружеството, ще има нарастване на дела от капитала на една стара акция.</p> |
| Д.7 | <p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които запишат и търгуват с акции, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорият желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).</p> |



Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Велграф Асет Мениджмънт” АД, с подписа си декларира, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Румен Цонков
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, че Резюмето 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