

# „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ” АД

## РЕЗЮМЕ

### Част I от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100006209
CFI код	DBFUFRR
FISN код	VELGRAFASET/4.5BD 20270721
Размер на облигационния заем	20 000 000 (двадесет милиона) евро
Валута на облигационния заем	евро
Брой корпоративни облигации	20 000 (двадесет хиляди) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	21.07.2020 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	21.01.2024 г., 21.07.2024 г., 21.01.2025 г., 21.07.2025 г., 21.01.2026 г., 21.07.2026 г., 21.01.2027 г., 21.07.2027 г.
Лихва	4.50 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

### „АБВ ИНВЕСТИЦИИ” ЕООД

Проспектът съдържа цялата информация за „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователя отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застраховката по облигационната емисия.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № .....2021 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

**Дата на изготвяне: 15.01.2021 г.**

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

**Инвеститорите могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:**

- **„Велграф Асет Мениджмънт“ АД**, на адрес гр. София 1113, бул. „Брюксел“ № 1, с работно време от 9.00 - 17.00 ч; тел. +359 2 980 00 28; ел. поща: office@velgraf.com, лице за контакт - Румен Цонков и
- **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, на адрес гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, с работно време от 9.00 - 17.00 ч; тел. +359 52 601 594, ел. поща: office@abvinvest.eu, лице за контакт - Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

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

**Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.**

### **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

<i>Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Емитент на облигациите е „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. ISIN код BG2100006209.
<i>Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 201079376. LEI код 8945007S2O5Q8ERIPD19. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Брюксел“ № 1, тел. +359 2 980 00 28, лице за контакт Румен Цонков, електронна поща - office@velgraf.com ;
<i>Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар:</i> „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369. LEI код 8945007TBOJVC9EJXT20. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, тел. + 359 52 601 594, лице за контакт – Иво Петров, електронна поща - office@abvinvest.eu;
<i>Проспектът се одобрява от:</i> Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg;
<i>Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е потвърден от:</i> от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от .....2021 г;
<i>Предупреждение към инвеститорите:</i> ❖ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта; ❖ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора; ❖ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него в случай на несъстоятелност на Емитента; ❖ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство; ❖ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа; ❖ <b>Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.</b>

**Раздел Б – Информация за Емитента „Велграф Асет Мениджмънт“ АД**

<p><i>Фирма и търговското наименование на Емитента :</i> Наименованието на Емитента е „Велграф Асет Мениджмънт“ АД;</p>	
<p><i>Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписвания чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството е с ЕИК 201079376. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. „Брюксел“ № 1;</p>	
<p><i>Основните му дейности:</i> Покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, производствена дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности. Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти на Групата, определена от лицензиран оценител е в размер на 87 917 хил. лв. Групата реализира общо приходи през 2019 г. в размер на 7 828 хил. лв. на консолидирана база. Това са основно приходи от услуги, свързани с имоти представляващи приходи от отдаване на имоти под наем в размер на 4 090 хил. лв. и приходи от учредено вещно право за ползване на имоти в размер на 3 738 хил. лв.</p>	
<p><i>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого?</i> Към датата на изготвяне на Проспекта, сред акционерите на Дружеството има 4 /четири/ юридически лица, всяко от които притежава пряко над 5 на сто от капитала му. „Кибул“ ЕООД притежава право на глас с 20 554 491 броя акции или 29.80% от гласовете в Общото събрание на акционерите, Erste Bank der Oesterreichischen Sparkassen AG притежава право на глас с 4 821 400 броя акции или 6.99% от гласовете в Общото събрание на акционерите, УПФ Съгласие притежава право на глас с 4 129 456 броя акции или 5.99% от гласовете в Общото събрание на акционерите и УПФ Бъдеще притежава право на глас с 3 584 185 броя акции или 5.20% от гласовете в Общото събрание на акционерите на Емитента. 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 на Допълнителните разпоредби 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>	
<p><i>Идентификационните данни на основните му управляващи директори:</i> „Велграф Асет Мениджмънт“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Румен Горанов Цонков – Изпълнителен директор, Цветелина Асенова Пеева – Председател на Съвета на директорите и Лидия Александрова Петрова – Заместник председател на Съвета на директорите; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков.</p>	
<p><i>Идентификационните данни на законово определените му одитори:</i> Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206, с адрес: гр. София, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Одиторското дружество има регистрация № 173 към Института на дипломираните експерт счетоводители. Телефон за контакт: 02 987 55 22. Електронна поща: mmihaaylova@rsmbg.bg. Одиторът извършил проверката на годишния консолидиран финансов отчет за 2019 г. е д-р Мариана Петрова Михайлова с регистрация № 0203 към Института на дипломираните експерт счетоводители. Телефони за контакт: 0888 601 751.</p>	
<p><i>Избрана основна финансова информация относно Емитента:</i> Финансовата информация (на консолидирана база) е извлечена от годишният одитиран финансов отчет към 31.12.2019 г. и шестмесечният финансов отчет на Дружеството към 30.06.2020 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.</p>	
<b>Консолидиран отчет за доходите /хил. лв./</b>	
Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.	Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г.
Одитирани данни	Неодитирани данни

**„Велграф Асет Мениджмънт“ АД**

Печалба/загуба преди данъци	924	Печалба/загуба преди данъци	2 413
<b>Консолидиран счетоводен баланс /хил. лв./</b>			
<b>Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.</b>		<b>Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г.</b>	
<b>Одитирани данни</b>		<b>Неодитирани данни</b>	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	40 534	Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	40 618
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.62	Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.67
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	0.37	Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	0.35
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	6.71	Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	8.81
<b>Консолидиран отчет за паричните потоци /хил. лв./</b>			
<b>Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.</b>		<b>Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г.</b>	
<b>Одитирани данни</b>		<b>Неодитирани данни</b>	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	(7 350)	Нетни парични потоци от оперативни дейности	356
Нетни парични потоци от финансови дейности	1 337	Нетни парични потоци от финансови дейности	(1 402)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	7 131	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(922)
<b>Проформа финансова информация:</b>			
Емитентът не изготвя проформа финансова информация;			
<i>Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:</i>			
В одиторският доклад на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Групата признава репутация, реализирана в резултат на извършена бизнес комбинация през 2010 г. Към 31.12.2019 г. репутацията е в размер на 37 767 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно наличие на индикации за обезценка на репутацията и необходимостта от изготвяне на тестове за обезценка поради съществеността на репутацията, представляваща 24% от сумата на активите на Групата към 31.12.2019 г. и поради значимите предположения, необходими за извършването на тези преоценки.“ За целите на одита е извършен тест за обезценка на репутацията, на базата на който ръководството на Дружеството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления - „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не превишава неговата стойност в употреба и репутацията не се счита за обезценена към 31.12.2019 г.			
❖ <i>Кои са основните рискове, характерни за емитента? 1.Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск; кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени;</i> 2.Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; риск от понижение на цените на притежаваните финансовите инструменти; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.			

**Раздел В – Основна информация за ценните книжа**

<p>1. <i>Кои са основните характеристики на ценните книжа?</i></p> <p>❖ <i>Вид на облигациите:</i></p> <p>Облигации са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100006209. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас;</p> <p>❖ <i>Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:</i></p> <p>Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 20 000 (двадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 20 000 000 (двадесет милиона) евро. Срока на емисията е 7 години (падеж 21.07.2027 г.). Емисията облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е деноминирана в евро.</p> <p>❖ <i>Правата, материализирани в ценните книжа:</i></p> <p>Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-</p>
--

малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството;

❖ *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори;

❖ *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или заповед на Облигации;

❖ *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20200728162224, заемът е определен за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA – Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.5 % (четири цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 21.01.2021 г., 21.07.2021 г., 21.01.2022 г., 21.07.2022 г., 21.01.2023 г., 21.07.2023 г., 21.01.2024 г., 21.07.2024 г., 21.01.2025 г., 21.07.2025 г., 21.01.2026 г., 21.07.2026 г., 21.01.2027 г., 21.07.2027 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 21.01.2024 г., 21.07.2024 г., 21.01.2025 г., 21.07.2025 г., 21.01.2026 г., 21.07.2026 г., 21.01.2027 г., 21.07.2027 г.

## 2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

## Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

**Естество и обхват на гаранцията:** Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 16 юли 2020 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноси по облигационния заем, в това число и разносите по евентуално принудително изпълнение, „Велграф Асет Мениджмънт“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите (АБВ Инвестиции ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 24 726 694.37 евро. Датата на сключване на застрахователната полица е 21.07.2020 г. Срокът на застрахователната полица е до 02.09.2027 г.

**Кой гарантира ценните книжа:** Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: [www.armees.bg](http://www.armees.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността

си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

**Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 31.12.2019 г. и междинния технически отчет към 30.06.2020 г.

**Отчет за доходите /хил. лв./**

Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Печалба за периода	5 363	Печалба за периода	1 862

**Счетоводен баланс**

Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	322 277	Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	323 118
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.87	Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.77

**Отчет за паричните потоци /хил. лв./**

Годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.	
Одитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	9 115
Нетни парични потоци от финансови дейности	(1 752)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 335)

**Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:** 1. Систематични - политически и макроикономически рискове, пандемията на COVID-19; 2. Несистематични -Секторен (застрахователен риск), фирмен, ликвиден, оперативни рискове, финансов риск.

**3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?**

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента и при неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

**Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.**

**Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

*При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?*

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ;

*Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 е лицензиран инвестиционен посредник със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20. „АБВ Инвестиции“ ЕООД е вписано в регистъра на инвестиционните посредници с Удостоверение № РГ-03-0190/06.04.2000 г. на ДКЦК и е прелицензирано от Комисията за финансов надзор с лиценз № РГ-03-0190/10.04.2006 г. С Решение № 176-ИП на Комисията за финансов надзор от 06.02.2019 г. е разширен обхвата на предлаганите услуги и извършваните дейности, в резултат на което е издаден лиценз с № РГ-03-190/20.02.2019 г.

*Защо е съставен този проспект?*

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации;

❖ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 20 000 облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 16.07.2020 г. с цел: за придобиване на инвестиционен имот, с цел изграждане на логистичен център.

Икономическите последици от разпространението на Covid-19, последвалото извънредно положение и динамична икономическа среда мотивират ръководството на Дружеството да предприеме действия по разширяване възможността за извършване на допълнителни сделки с различен характер в сектора на Недвижими имоти на атрактивни цени. Допълването на целите за изразходване на набраните средства е в следните направления:

1. Придобиване на недвижими имоти - търговски и офис площи, както и индустриални площи, с които Емитентът да генерира регулярни приходи под формата на наеми.

2. Придобиване на финансови инструменти на компании, инвестиращи в недвижими имоти, чрез които Емитентът предвижда да реализира приходи под формата на капиталова и дивидентна доходност.

Във връзка с горепосоченото, Дружеството е осъществило комуникация с всички облигационери и Гаранта по надлежния ред и е изпратило официални писма на 23.07.2020 г. до тях за приетото решение за допълване на целите по облигационния заем, като е дадено правото на всички облигационери за обратното изкупуване на всички притежавани от тях облигации в 15 (петнадесет) дневен срок от датата на получаване на им, в случай че не са съгласни с взетото решение от страна на Емитента. На 20.11.2020 г. е сключено допълнително споразумение (добавък) към застрахователен договор (полица) № 20 100 1408 0000 654999 от 21.07.2020 г.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект, усвоените суми от облигационния заем в размер на 39 096 хил. лв., са извършени в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на Облигационния заем:

- Инвестиции на стойност 22 146 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти ;
- Извършени плащания по предварителни договори за покупка на дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти на стойност 5 765 хил. лв.;
- Инвестиции в размер на 8 422 хил. лв. за придобиване 728 657 бр. акции на „Актив Пропъртис“ АД СИЦ, което представлява придобито дялово участие в размер на 33.24 % от капитала на дружеството;
- Инвестиции в размер на 380 хил. лв. за възлагане на външен доставчик (специализирана фирма) за проектиране и изграждане на когенерационни мощности и подстанции за производство на електрически ток, чрез природен газ в собствени имоти на дружеството.;
- Предоставен краткосрочен (до 1 г.) депозит в размер на 1 750 хил. лв. на юридическо лице;
- Извършено краткосрочно финансиране в размер на 500 хил. лв. при годишен лихвен процент в размер на 4.5% за разработване на недвижим имот, собственост на юридическо лице, за който имот Емитента води преговори за придобиване.

Към датата на настоящия проспект, Дружеството не в сключвало други предварителни договорености, извън горепосочените. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД планира сключване на допълнителни сделки за придобиване на недвижими имоти, а така също и на финансови инструменти на компании, инвестиращи в недвижими имоти.

❖ *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

Не са налице споразумения за поемане;

❖ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.**

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Румен Цонков  
Изпълнителен директор  
„Велграф Асет Мениджмънт“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
д-р Явор Русинов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

  
Иво Петров  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД

  
Константин Велев  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД