

„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на
регулиран пазар на емисия акции

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



бул. „Георги С. Раковски” №103,
гр. София

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ, Резюме и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № - от 2010г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

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

10 Март 2010г.

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

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

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

⇒ ЕМИТЕНТА

ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

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

⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



„Централна Кооперативна Банка” АД
1086 гр. София,
ул. “Г. С. Раковски” №103
Здравко Василев
тел.: (+359 2) 981 73 94, от 9.30 до 17.30
e-mail: zdravko.vasilev@ccbank.bg
Силвия Христова
тел.: (+359 2) 981 73 94, от 9.30 до 17.30
e-mail: s.hristova@ccbank.bg

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на **Комисията за финансов надзор** след евентуалното одобрение на Проспекта, както и на интернет страницата на **“Българска фондова борса - София” АД** след решението на Съвета на Директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” от Регистрационния документ /на стр. 8 и сл./, съдържаща основните специфични за дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД рискове!

Най-често използвани съкращения:

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

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
I.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за регистрация	6
I.2. Декларации от лицата отговарящи за Документа за регистрация.....	6
II. ОДИТОРИ	7
III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
IV.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	9
Лихвен риск	13
Валутен риск	14
IV.2. Общи (систематични) рискове	14
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	23
V.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие	23
V.2. Преглед на направените инвестиции	30
VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	36
VI.1. Основни дейности.....	36
VI.2. Главни пазари	36
VI.3. Данни за това дали информацията посочена в точки “Основни дейности” и “Главни пазари” е повлияна от изключителни фактори	37
VI.4. Информация за степента, в която Емитента е зависим от патенти и лицензи	37
VI.5. Данни за конкурентоспособността на Емитента и основания за приетите твърдения.	37
VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	38
VII.1. Икономическа група.....	38
VII.2. Дъщерни дружества.....	39
VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	39
VIII.1. Информация относно съществуващи или запланувани дълготрайни материални активи.....	39
VIII.2. Екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.....	45
IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	45
IX.1. Финансово състояние	45
IX.2. Резултати от дейността.....	63
X. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	65
X.1. Капиталови ресурси и структура на Емитента	65

X.2. Парични потоци на емитента.....	66
X.3. Информация за нуждата от заеми и структурата на финансиране.....	67
X.4. Информация относно ограничения върху използването на капиталови ресурси.....	68
X.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажменти.....	68
XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ	68
XII. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	68
XII.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация	68
XII.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година.....	69
XIII. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ	72
XIV. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ	72
XIV.1. Информация за членовете на управителните и контролните органи.....	72
XIV.2. Конфликт на интереси	76
XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	76
XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	77
XVI.1. Дата на изтичане на срока на текущите договори с членовете на ръководния орган, както и период, през който те са заемали длъжността	77
XVI.2. Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсации при прекратяването им.....	77
XVI.3. Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството	77
XVI.4. Информация за спазването на режимите за корпоративно управление от Емитента.....	78
XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА.....	78
XVII.1. Брой на служителите	78
XVII.2. Притежавани от членовете на управителните и контролните органи акции и стокови опции на Емитента	79
XVII.3. Описание на постигнатите договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.....	79
XVIII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ.....	79
XVIII.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	79
XVIII.2. Лица, които упражняват контрол върху Емитента	80
XIX. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	81
XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	82

XX.1. Историческа финансова информация	82
XX.2. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства.	83
XX.3. Дивидентна политика	84
XX.4. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на последния финансов отчет.....	84
XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	84
XXI.1. Акционерен капитал	84
XXI.2. Информация от Устава на Емитента.....	85
XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	96
XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ.....	96
XXIV. ОПОВЕСТЕНИ ДОКУМЕНТИ.....	96
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	97
XXVI. МЯСТО И НАЧИН НА ПОЛУЧАВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	98
ПРИЛОЖЕНИЯ:	99

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.

Обща забележка:

Инвеститорите трябва да имат предвид, че навсякъде в Проспекта, където е представена историческа информация, последната е базирана на дейността на преобразувалите се четири дружества!

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

I.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за регистрация

Лицата, отговорни за изготвянето на Документа за регистрация, включително за цялата информацията дадена в него, са:

- **Румен Горанов Цонков** – Изпълнителен директор “Велграф Асет Мениджмънт” АД;
- **Здравко Йосифов Василев** – специалист Дирекция “Инвестиционно банкиране” при “Централна Кооперативна Банка” АД;
- **Силвия Светославова Христова** – специалист дирекция „Инвестиционно банкиране” при „Централна Кооперативна Банка” АД

С подписа си на последната страница на Регистрационния документ горепосочените лица декларират, че:

(1) при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

I.2. Декларации от лицата отговарящи за Документа за регистрация

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

I. Членове на Съвета на директорите на “Велграф Асет Мениджмънт” АД:

- **Румен Горанов Цонков** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Цветелина Асенова Пеева** – Председател на Съвета на директорите
- **Лидия Александрова Петрова** – Зам. председател на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

II. Съставил годишните проформа финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода 2007г.-2009г.:

- **Кристина Валентинова Димитрова** – в качеството си на лице по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните проформа финансови отчети и встъпителния баланс на Дружеството.

III. Одитори, проверили и заверили годишните проформа финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода 2007-2009г.:

- „Грант Торнтон” ООД, чрез регистрирания одитор Марий Апостолов

<input type="checkbox"/> <u>Наименование</u>	“Грант Торнтон” ООД
<input type="checkbox"/> <u>Седалище и адрес на управление</u>	гр. София, ул. “Черни връх”, № 26

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

ДЕКЛАРИРАТ, че:

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

II. ОДИТОРИ

Годишните проформа финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за 2007г.-2009г. са заверени от:

- „Грант Торнтон” ООД, с лиценз № 0321/1999 г., чрез регистрирания одитор Марий Апостолов е заверил годишните проформа финансови отчети за 2007г.-2009г. Седалище и адрес на управление на дружеството е гр. София, ул. “Черни връх”, № 26. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

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

III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Избраната финансова информация включва данни от проформа финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които са одитирани и са изготвени от Емитента към 31 декември 2007, 2008 и 2009 г. и неодитиран встъпителен баланс към 10 март 2010г. в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и на основание Регламент на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа.

Показатели /хил. лева/				
	2007г.	2008г.	2009г.	10.03.2010г.
Общо приходи от продажби (хил. лева)	6 625	11 271	9 994	-
Нетна печалба/загуба (хил. лева)	-584	- 1 039	- 3 273	-
Финансов резултат (натрупана загуба)	-965	-2 004	-5 277	-
Сума на активите (хил. лева)	40 760	55 718	74 618	134 358
Нетни активи (хил. лв.)	390	- 649	5 079	52 313
Нетна печалба/загуба на акция (хил. лева)	-	-	-	-

IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в акции на дружеството, потенциалният инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството, както и вероятността те да се случат на практика.

Рискът е свързан с възможността фактическите постъпления от дадена инвестиция да не съответстват на очакваните. „Велграф Асет Мениджмънт” АД е изложено на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичната област, в която дружеството работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от „Велграф Асет Мениджмънт” АД механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

Възвращаемост и риск

Възвращаемостта и рискът стоят в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестирания капитал и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово

състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

IV.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

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.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти.

Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и

размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

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.

Неликвидни инвестиции

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

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

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще 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 двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвръщаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

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 гарантиращо 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, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заеман 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.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от

терористичен акт). 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, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

IV.1.2. Рискове, специфични за дружеството

При придобиване на недвижими имоти от “Велграф Асет Мениджмънт” АД е възможно придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с характера на основната дейност на дружеството, с параметрите и организацията на производствено-технологичния процес, с обезпечеността с финансови резултати и с други фактори. Влиянието на този риск върху дейността на дружеството зависи от професионалните качества на мениджмънта. За неговото минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на фирмения риск са: бизнес рискът, рискът свързан с ликвидността, дебиторският и финансовият рискове.

Основният фирмен риск за „Велграф Асет Мениджмънт” АД е свързан с настъпилият срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на офис площи под наем на територията на България, вследствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност.

Лихвен риск

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. Към 31 декември 2009 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Емитента са с фиксирани лихвени проценти.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът „Велграф Асет Мениджмънт” АД да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози.

Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Емитента за периода.

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск „Велграф Асет Мениджмънт” АД отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

Валутен риск

Валутният риск за дейността на Дружеството е минимален, тъй като по-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева и евро. „Велграф Асет Мениджмънт” АД няма заеми в щатски долари.

Кредитен риск

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

IV.2. Общи (систематични) рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти. Тези особености налагат внимателно анализиране на фундаменталните икономически показатели, чието влияние се проявява в дългосрочен план. Икономическото развитие на страната след въвеждането на системата на валутен съвет през 1997 г. се характеризира с постигане на макроикономическа стабилизация, засилване на надзора върху финансовите институции, овладяване и свеждане на инфлацията до минимални стойности.

Присъединяването в НАТО и Европейския съюз налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в ЕС и в Европейския паричен съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочните лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажименти.

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 систематични 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 др. обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Подобно обстоятелство е „ипотечната криза”, началото на която беше в САЩ през втората половина на 2007 година. Засегнати бяха пазарите на недвижими имоти и финансовите пазари. Поради високата степен на глобализацията кризата оказва негативно влияние, както в Съединените щати, така и на всички останали финансови пазари. Това доведе до сериозен спад в цените на търгуваните акции на Българска фондова борса. 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. По данни от икономическия преглед на Българска Народна Банка за първото тримесечие на 2009г. за влиянието на глобалната икономическа криза върху българската икономика от края на 2007г. до средата на септември 2008г. влиянието на глобалната финансова криза върху българската икономика бе ограничено.

- Първото проявление на кризата беше върху българската фондова борса, където в резултат на глобалната несигурност и намаляващата ликвидност от октомври 2007г. започна понижаване на индексите и на дневните обороти. За периода от средата на октомври 2007г. до средата на октомври 2008 г. индексът СОФИКС загуби почти 70% от стойността си.
- Нарасналите усещания за риск и по-ниската ликвидност в международен план се отразиха върху междубанковия паричен пазар, където спредовете спрямо лихвените проценти в еврозоната започнаха да нарастват от последното тримесечие на 2007г. Към октомври 2008г. спредът между индексите ЛЕОНИЯ и ЕОНИЯ бе приблизително 250 б.т. при нива от под 20 б.т. към средата на предходната година. Сходна динамика се наблюдаваше и при лихвените проценти по кредити и депозити.
- Банките, опериращи у нас, както и банките по света изобщо, започнаха да затягат условията и стандартите си за кредитиране и да повишават лихвите по кредитите. У нас вземанията на банките от неправителствения сектор в края на второто тримесечие на 2008г. нараснаха с 12.4% спрямо края на първите три месеца, а в края на третото – със 7.1% спрямо края на полугодията.
- Спадът на редица международни цени на основни суровини и на горивата от втората половина на 2008г. допринесе за бързо забавяне на инфлацията у нас.

След септември 2008г. (след фалита на „Леман Брадърс”) глобалната финансова криза се превърна в глобална икономическа криза, а спадът в икономическата активност в развитите страни по своя обхват и мащаб се определя като най-сериозния след Голямата депресия през 30-те години на XX век. Свиването на световната търговия и на производството в глобален мащаб осезаемо повлия върху българската икономика:

- Промислените продажби за износ спаднаха значително. Осигуреността с поръчки за износ в промишлеността се влошава, което показва, че в следващите периоди икономическата активност в сектора ще остане ниска. Натоварването на производствения капацитет на промишлените предприятия се понижава от около 75% през 2008 г. до под 70% в първите месеци на 2009г.

- Нарастващата несигурност на икономическата среда се оказва най-значимото ограничение пред развитието на бизнеса във всички икономически сектори и принуждава част от компаниите да отложат инвестиционните си проекти и намеренията да наемат допълнителен трудов ресурс.
- Потребителите реагират на несигурността за бъдещите доходи, като отлагат част от покупките на предмети за дълготрайна употреба и извършването на основни ремонти на жилища и съответно повишават нормата си на спестяване.
- В резултат на по-слабото вътрешно потребителско и инвестиционно търсене вносът започна да спада.

През периода декември 2008г. – февруари 2009г. вносът регистрира по-бърз спад от износа, което доведе до подобряване на търговския баланс и на текущата сметка на платежния баланс.

- Фирмите са изправени пред предизвикателството гъвкаво да реагират на влошената външна среда и по-ниското вътрешно търсене, като снижават разходите за производство. Повишаването на ефективността на производството е единствената възможност за фирмите да противодействат на кризата. Международните цени на основни суровини и на горивата, които спаднаха значително през 2008г. в сравнение с 2007г., допринасят за намаляване на разходите на фирмите за междинно потребление. Ограничаването на разходите за труд е друг инструмент за гъвкаво управление на разходите.
- Банките продължават да затягат стандартите и условията си за отпускане на кредити. В същото време несигурната среда и преразглеждането на плановете за потребление и инвестиции от страна на небанковите институции и на домакинствата свиват търсенето на кредити, особено на дългосрочни кредити и кредити с инвестиционни цели.
- През първите месеци на 2009г. бюджетните приходи не нарастват в съответствие с очакванията. Това налага допълнително съкращаване на разходите над буферите, заложи в Закона за държавния бюджет.
- В резултат на по-слабото външно и вътрешно търсене очакваният темп на икономически растеж ще бъде значително по-нисък от потенциалния.

Дружеството оценява въздействието и рисковете от глобалната финансова криза, както следва:

1. Ефектът от нея досега се проявява в две направления
 - повишаване на цената на финансовия ресурс (вътрешен и международен) и
 - кризисни явления на капиталовия пазар след няколко години на бурно развитие.
2. Кризата е основният „външен” риск пред развитието на българската икономика в следващите 1-2 години, особено при евентуалното проявяване на вторични (spill-over) ефекти върху европейската.
3. Забавянето на икономиките в еврозоната през 2009 година е неминуемо. Негативните последици за България в случая произтичат от факта, че основният дял от износа и преките чуждестранни инвестиции са към и от търговски партньори и инвеститори от ЕС.
4. Кризата ще засегне в различна степен всички сектори на икономиката, но на най-голям риск са изложени секторите, които отбелязаха най-динамично развитие в последните години - финансовия сектор и строителството и недвижимите имоти.
5. В сектора на строителството и недвижимите имоти са на лице кризисни явления при ваканционните имоти, както и при някои от проектите за изграждане и експлоатация на

молове. Застойни явления има и в търговията с парцели, както и в отделни сегменти на жилищното строителство.

6. По оценки на международни анализатори рецесията в световната икономика започна да затихва към края на 2009 г. Това изглежда логично, предвид организирани и целенасочени действия на държавните органи и финансови власти в международен план. Кризата неизбежно ще изиграе ролята си на естествен регулатор за редица сектори на световната и националната ни икономика, включително във финансовата сфера.

IV.2.1.1. Макроикономически рискове

Рискът, свързан със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при взимане на решения от инвеститорите. Към датата на настоящия документ, Република България покрива два от петте критерия за сближаване (convergence criteria), известни като „критерии от Маастрихт“, изброени по-долу, с изключение на критерия за ценова стабилност и членството на страната в ERM II (European Exchange Rate Mechanism II). Това, както и прилаганата строга фискална политика от Министерство на финансите са предпоставка за макроикономическата стабилност в страната.

- ❖ Ценова стабилност, измервана чрез хармонизирано ниво на инфлация на потребителските цени. То не трябва да надвишава повече от 1,5 процентни пункта над средния размер на инфлацията в трите държави-членки с най-добри показатели.
- ❖ Стабилност на публичните финанси, измервана чрез бюджетния дефицит като процент от БВП. Референтната стойност на този критерий за конвергентност не трябва да е повече от 3%.
- ❖ Устойчивост на публичните финанси, измервана чрез държавния дълг като процент от БВП. Референтната стойност на този критерий за конвергентност не трябва да е повече от 60%.
- ❖ Конвергентна стабилност, измервана чрез лихвения процент по дългосрочни кредити. Той не трябва да надвишава повече от 2 процентни пункта над този на трите държави-членки с най-добри показатели.
- ❖ Валутнокурсва стабилност, измервана чрез отклонението на централния курс. Участие в ЕВС най-малко 2 години без сериозни отклонения.

Процес на присъединяване на България към Еврозоната



В следващата таблица са посочени основни икономически показатели, измерващи макроикономическите условия в страната за последните години.

Таблица 1 Основни макроикономически показатели за България

	Годишни данни				2009 Q3
	2005	2006	2007	2008	
РЕАЛЕН СЕКТОР ¹					
Брутна добавена стойност (млн. лв.) ²	35 220	40 350	46 401	54 851	15 209
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %) ²	5,3	6,6	6,3	6,1	-4,5
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) ²	42 797	49 361	56 520	66 728	18 056
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) ²	6,3	6,3	6,2	6,0	-5,4
Крайно потребление (млн. лв.) ²	37 742	42 964	48 209	56 343	13 529
Брутно капиталобразуване (млн. лв.) ²	11 971	15 667	20 798	25 586	3 816
Износ на стоки и услуги (млн. лв.) ²	25 766	31 861	35 831	40 351	10 307
Внос на стоки и услуги (млн. лв.) ²	32 692	41 131	48 317	55 552	9 596
БВП дефлатор (изменение, %) ³	3,8	8,5	7,9	11,4	3,1
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %) ⁴	6,5	6,5	12,5	7,8	-
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁵	6,5	6,5	12,5	7,8	-
Индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %) ⁶	5,0	7,3	8,4	12,3	1,0
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %) ⁴	7,4	6,1	11,6	7,2	-
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁵	7,4	6,1	11,6	7,2	-
Хармонизиран индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %) ⁶	6,0	7,4	7,6	12,0	0,8
Общ индекс на цени на производител (изменение, %) ⁷	12,0	8,6	10,2	0,2	-
Индекс на цени на производител на вътрешния пазар (изменение, %) ⁷	9,6	6,8	11,2	4,7	-
Индекс на цени на производител на международния пазар (изменение, %) ⁷	17,8	12,0	8,3	-8,7	-
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо предходен период, %) ⁸	6,9	6,0	9,6	0,7	1,2
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁸	6,9	6,0	9,6	0,7	-18,6
Условия на търговия (%)	-1,0	2,9	2,2	1,5	1,7
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	7,2	12,9	9,4	8,5	-10,0
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	8,3	9,7	7,0	6,9	-11,5
Наети (хил. души) ^{9,10}	2 275	2 336	2 385	2 436	-
Безработни (хил. души) ^{10,11}	397	338	256	232	-
Безработица (%) ^{10,11}	10,7	9,1	6,9	6,3	-
Средна месечна работна заплата (лв.)	324	360	431	524	583
БВП на глава от населението (лв.)	5 529	6 411	7 379	8 753	-

Източник: Българска Народна Банка

Пояснения по Таблица 1 Основни макроикономически показатели за България

- 1 Източник: НСИ, без данните за регистрираните безработни и процента на безработица.
- 2 Предварителни данни на НСИ за 2007 г. - 2009 г. Данните подлежат на ревизия.
- 3 Верижен индекс за годишните данни. Дефлаторите за всеки период са изчислени като съотношения между оценката на БВП по текущи цени за съответния период и по цени на предходната година за същия период.
- 4 Годишни данни - спрямо края на предходната година; месечни данни - спрямо предходния месец.
- 5 Годишни данни - спрямо края на предходната година; месечни данни - спрямо съответния месец на предходната година.
- 6 Годишни и тримесечни данни - средно изменение за периода; месечни данни - спрямо съответния месец на предходната година.
- 7 При база 2005 г.=100. Годишни данни - спрямо края на предходната година; месечни данни - спрямо предходния месец.
- 8 При база 2005 г.=100. Годишни и тримесечни данни - средно изменение за периода.
- 9 Наети по трудово правоотношение.
- 10 В края на съответния период.
- 11 Регистрирани безработни. Източник: Националната агенция по заетостта.

На 25.01.2010г. Съветът по европейските въпроси (СЕВ) одобри на редовно заседание проекта на Конвергентната програма на България за периода 2009-2012 г. Документът е изготвен в съответствие с изискванията, произтичащи от многостранното фискално наблюдение в рамките на координацията на макроикономическите политики в ЕС. Той адресира параметрите на устойчивост на фискалната политика на страната, съгласно предписанията на Договора от Лисабон и Пакта за стабилност и растеж. Очертан е и пътят към членството на България в Евроразона, който ще осигури плавно преход от системата на паричен съвет към въвеждането на единната европейска валута - еврото. В програмата са описани основните параметри на макроикономическата политика и реформите, които българското правителство се ангажира да приложи в рамките на периода. В КВ (конвергентната програма) за 2010 г. е заложен 0,30% реален растеж на Брутният Вътрешен Продукт на страната.

Таблица 2 Основни макроикономически показатели за България

		2009г.	2010г.	2011г.	2012г.
БВП - текущи цени	млн.лева	66 519	68 061	72 714	78 031
БВП - реален растеж	процент	-4,90%	0,30%	3,80%	4,80%

Източник: Министерство на Финансите - (КОНВЕРГЕНТНАТА ПРОГРАМА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ЗА ПЕРИОДА 2009 – 2012 ГОДИНА)

Съгласно Средносрочната фискална рамка за периода 2010-2013 г., одобрена от българското правителство в края на месец август 2009 г., основната цел на фискалната политика ще бъде поддържането на балансиран бюджет чрез осъществяване на необходимите структурни реформи и повишаване ефективността на държавата.

IV.2.1.2. Кредитен риск

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната-длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Повишаването на кредитния рейтинг на страната има положителен ефект за повишаване на надеждността на страната като кредитополучател. Това намалява рисковата премия, която изискват и надбавят международните инвеститори върху основната лихвена база. В резултат на това се подобряват условията, при които страната може да получи международно финансиране и да привлече инвестиции. Това от друга страна води и до подобряване на финансовите условия, при които българските компании могат да получат финансиране от международните финансови пазари – намаляват се лихвените им разходи и изискванията за обезпечение. Кредитният рейтинг на Република България през 2009 година и началото на 2010 година бе повишен спрямо 2008 година. Към датата на настоящия документ кредитният рейтинг на страната е на ниво от Ваа3 по Moody's като перспективата е положителна. Кредитният рейтинг на България е ВВВ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's, като перспективата от отрицателна бе повишена на стабилна.

Standard & Poor's						
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
	Дългосрочен	Крактосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Крактосрочен	Перспектива
23.11.1998	B	B	Положителна	B	B	Положителна
10.5.2000	B+	B	Положителна	BB-	B	Положителна
07.11.2001	BB-	B	Стабилна	BB	B	Стабилна
07.10.2002	BB-	B	Положителна	BB+	B	Положителна
22.5.2003	BB+	B	Стабилна	BBB-	A-3	Стабилна
24.6.2004	BBB-	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна
10.2.2005	BBB-	A-3	Положителна	BBB	A-3	Положителна
27.10.2005	BBB	A-3	Положителна	BBB+	A-2	Стабилна
26.10.2006	BBB+	A-2	Стабилна	BBB+	A-2	Стабилна
26.11.2007	BBB+	A-2	Стабилна	BBB+	A-2	Стабилна
05.6.2008	BBB+	A-2	Стабилна	BBB+	A-2	Стабилна
30.10.2008	BBB	A-3	Отрицателна	BBB	A-3	Отрицателна
01.12.2009	BBB	A-3	Стабилна	BBB	A-3	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Moody's				
Дата	Чуждестранна валута			Местна валута
	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК
27.9.1996	B3	Саа	Стабилна	
03.7.1997	B3	Саа1	Положителна	
16.12.1997	B2	B3	Стабилна	
20.2.1998	B2	B3	Положителна	
18.2.1999	B2	B3	Положителна	B1
25.7.2000	B2	B3	Стабилна	B1
19.12.2001	B1	B2	Стабилна	B1
16.12.2002	B1	B2	Положителна	B1
06.6.2003	Ba2	Ba3	Стабилна	Ba2
17.11.2004	Ba1	Ba1	Положителна	Ba1
01.3.2006	Baa3	Baa3	Стабилна	Baa3
23.2.2007	Baa3	Baa3	Положителна	Baa3
25.9.2008	Baa3	Baa3	Стабилна	Baa3
20.3.2009	Baa3	Baa3	Стабилна	Baa3
21.1.2010	Baa3	Baa3	Положителна	Baa3

Източник: Министерство на финансите

IV.2.1.3. Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

След пълноправното членство в Европейския съюз (01.01.2007г.), България пое редица задължения, включително и запазване на политическата стабилност като основен фактор за постигане на поетите ангажименти.

Политическият риск произтича от възможностите правителството да предприеме неефикасни икономически мерки, което може да окаже неблагоприятно развитие на бизнес средата, а следователно и на дейността на дружеството.

Във връзка с предмета на дейност на дружеството съществува риск от промени в: данъчното законодателство; законодателни промени, свързани с пазара на недвижими имоти в страната (пример е настъпилата промяна от 01.01.2010г. в закона за нотариусите – при който съгласно чл.25, ал.4 при извършване на подлежащи на вписване актове, по искане на страните, сумата, дължима на продавача или на заменителя, се депозира в банковата сметка на нотариуса, който представя документ за това в службата по вписванията.); промени на други норми, които имат пряко отношение към дейността и финансовия резултат на дружеството, включително екологични изисквания, принудително отчуждаване на земя за държавни и общински нужди. “Велграф Асет Мениджмънт” АД не може да гарантира, че настоящите данъчни облекчения, законодателни норми и положителни перспективи за развитие ще се запазят за целия период на съществуване на дружеството.

IV.2.1.4. Икономически растеж и външна задлъжнялост

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Разразилата се в страната от средата на 2008 година световна финансова криза се отрази негативно на стопанската конюнктура, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица и доходи, вътрешното потребление и доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП за първите три тримесечия доведе до рецесия през 2009 г., като тенденцията на спад продължи със спад от -6,2% и за четвъртото тримесечие на 2009г. Външният дълг на страната и възможното му нарастване ограничават възможностите за инвестиции, поради очакваното увеличение на държавните данъци и такси с оглед нормалното обслужване на задълженията. Външният дълг може да предизвика намаляване на валутните резерви на страната и съответно да наруши системата на валутен съвет и да предизвика нестабилност във валутния курс.

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световното стопанство, процесите на глобализация и либерализация в икономическите отношения крият риск от влошаване на посочените условия, което несъмнено би довело до влошаване на стопанската конюнктура в страната, пазара на недвижими имоти и цялостните условия, при които функционира “Велграф Асет Мениджмънт” АД.

IV.2.1.5. Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Системата на въведения през 1997 г. Валутен съвет контролира паричното предлагане и законодателно изключва обезценката на лева спрямо еврото. В същото време либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, нарастването на цените на внасяните суровини и материали оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план.

В страната през месеците октомври и ноември на 2009 година бе отчетена дефлация, чрез индекса на потребителските цени (ИПЦ). През дванадесетте месеца на 2009г. бе отчетено ниско ниво на инфлация.

Информация за инфлацията е дадена в точка Общи рискове от настоящия документ, като са представени двата основни индекса, отчитащи равнището на инфлация в страната - Индекс на потребителските цени (ИПЦ) и Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ).

IV.2.1.6. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

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

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

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

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

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства на “Велграф Асет Мениджмънт” АД са в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към измененето на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложен Дружеството се минимизира.

IV.2.1.7. Други системни рискове

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

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

Механизми и техники на дружеството за оптимизиране и управление на риска

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които включват следните основни направления:

- ❖ инвестиционна политика;
- ❖ финансови показатели;
- ❖ оптимизиране структурата, качеството и възвращаемостта на активите на дружеството;

Дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- ❖ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството;
- ❖ ценова политика;
- ❖ състояние и динамика на инвестициите на дружеството и тенденции за тяхното най-ефективно използване;

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

V.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие

“Велграф Асет Мениджмънт” АД е образувано чрез сливане на долуизброените дружества, които на основание чл.262а от Търговския закон, се прекратяват без ликвидация, при условията на общо универсално правоприемство:

- ❖ **„Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД** е еднолично акционерно дружество, вписано в регистъра на търговските дружества от Софийски градски съд по фирмено дело № 9214/2005г., под № 96356, том 1283, стр.44. „Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД е със седалище и адрес на управление в гр.София, пл. „Света Неделя” № 4. Дружеството има ЕИК № 131465607 и е с предмет на дейност: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени от закона и за които не се изисква специален лиценз, вътрешна и външнотърговска дейност производствена дейност, мениджърска и маркетингова дейност, посредничество, консултантски дейности, комисионни услуги, туристическа дейност, търговско представителство на български и чуждестранни юридически и физически лица, както и всякакви други разрешени от закона дейности. Съдебно регистрирания капитал на „Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД е 1 350 000 лв., разпределен в 1 350 акции с номинална стойност 1 000 лева всяка от тях. Дружеството се управлява от тричленен Съвет на директорите и се представлява от изпълнителния директор Даниела Иванова Стоичкова. Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Лориян” ЕООД
- ❖ **„Имоти наеми обслужване” ЕООД** е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в регистъра на търговските дружества от Софийски градски съд по фирмено дело № 4292/2002г., под № 68759, том.795, стр.80. „Имоти наеми обслужване” ЕООД е със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Брюксел” № 1. Дружеството има ЕИК № 130921118 и е с предмет на дейност: покупка, наемане, ремонт, отдаване под наем на луксозни офис помещения, покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност незабранена със закон. Съдебно регистрирания капитал на „Имоти наеми обслужване” АД е 5 000 лв. Дружеството се представлява от управител Диляна Недялкова Пинчева. Едноличен собственик на капитала е „Блясък” ЕООД с ЕИК 121101612.
- ❖ **„Бизнес център летище София” ЕООД** е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК № 200885941. „Бизнес център летище София” ЕООД е със седалище и адрес на управление в гр.София, бул. „Брюксел” № 1. Дружеството е с предмет на дейност: управление и отдаване под наем на недвижими имото; брокерска дейност; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; строителство и ремонт на сгради за офиси, жилищни и производствени нужди; интериорен дизайн и вътрешно обзавеждане; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона. Съдебно регистрирания капитал на „Бизнес център летище София” ЕООД е 9 000 770 лв, обособен в 900 077 равни дяла от по 10лв. всеки един. Дружеството се представлява от управител Георги Николаев Николов. Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Имоти наеми обслужване” ЕООД с ЕИК 130921118
- ❖ **„Слънчеви лъчи Актив” ЕООД** е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в регистъра на търговските дружества от Варненски окръжен съд по фирмено дело № 2029/2007г., партиден № 22, том.750, стр.98. „Слънчеви лъчи Актив” ЕООД е със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Симеон I”

№ 31, ет. 5. Дружеството има ЕИК № 124667505. Дружеството е с предмет на дейност: покупка, строеж, обзавеждане и управление на недвижими имоти; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид в страната и чужбина; производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция- растителна и производни на тях деривати; търговия със зърно и неговите производни в страната и чужбина; складови сделки; търговско представителство, посредничество и комисионни сделки и всички други разрешени от закона дейности. Съдебно регистрирания капитал на „Слънчеви лъчи Актив” АД е 2 391 900 лв, разпределени в 23 919 дяла от по 100лв. всеки дял, внесени изцяло от едноличния собственик. Дружеството се представлява от управител Живко Великов Жеков. Едноличен собственик на капитала е „Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД с ЕИК 131465607

V.1.1. Наименование на емитента

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

V.1.2. Данни за изменения в наименованието на емитента

Наименованието на емитента не е променяно.

V.1.3. Данни от търговския регистър и ЕИК

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

V.1.4. Дата на учредяване и срок на съществуване

Дружеството е учредено на 10.03.2010г. с вписването му в търговския регистър.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

V.1.5 Важни събития за емитента през последните три години

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

“Велграф Асет Мениджмънт” АД е вписано в търговския регистър на 10.03.2010г.

Договорът за Преобразуване

Договорът за Преобразуване е сключен на 20 януари 2010 г. и е подписан от всички Сливачи се Дружества (“Страните”), като съдържанието му съответства на изискванията на Търговския закон. Капиталът на „Велграф Асет Мениджмънт” АД („Новоучреденото дружество”) е формиран като сбор от чистата стойност на активите на всички Преобразуващи се дружества, които се сливат съгласно изискванията на член 262с, ал. 3 от ТЗ, чието спазване е потвърдено от специално назначеният независим проверител „Сети Одитинг” ООД, вписан в Регистъра на специализираните одиторски предприятия при Института на дипломираните експерт-счетоводители с No 0089.

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

Страните се споразумяват дейността на Новоучреденото дружество да не бъде ограничена със срок.

С оглед определяне на справедливата пазарна цена на дяловете и акциите от капитала на Преобразуващите се дружества и Новоучреденото дружество, както и на наличието на адекватно и разумно съотношение на замяна, Страните констатират и приемат обобщени финансови данни, основани на изготвените счетоводни баланси към дата 31.12.2009 г. за всяко едно от Преобразуващите се дружества.

От момента на вписването на преобразуването в търговския регистър при Агенцията по вписванията акционерите в Новоучреденото дружество придобиват всички права, произтичащи от закона или устава на Новоучреденото дружество, включително и изплащането на дивиденди съгласно условията и в сроковете, предвидени в неговия устав.

Всички акции от капитала на Новоучреденото дружество са записани от съдружниците и акционерите в преобразуващите се дружества, освен ако някой от тях не се възползва от правото си по член 263с от ТЗ и при условията и реда на същия.

Съотношението на замяна на дяловете и акциите от капитала на Преобразуващите се дружества с акциите от капитала на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се определя въз основа на справедливата пазарната стойност на притежаваните от съдружниците и акционерите дялове и акции от капитала на Преобразуващите се дружества към дата 31.12.2009 г. и е както следва:

- a) Притежаваните от „Лориян” ЕООД, ЕИК 130485069, в качеството му на едноличен собственик на капитала на **“Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД**, 1 350 (хиляда триста и петдесет) обикновени поименни акции с номинална стойност по 1000 лева всяка следва да се заменят с 21 149 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка;
- b) Притежаваните от „Велграф Асет Менджимънт” ЕАД, ЕИК 131465607, в качеството му на едноличен собственик на капитала на **“Слънчеви лъчи Актив” ЕООД**, 23 919 (двадесет и три хиляди деветстотин и деветнадесет) дяла по 100 лева всеки следва да се заменят с 11 463 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка;
- c) Притежаваните от “Блясък” ЕООД, ЕИК 121101612, в качеството му на едноличен собственик на капитала на **“Имоти Наеми Обслужване” ЕООД**, 50 (петдесет) дяла по 100 (сто) лева всеки следва да се заменят с 10 700 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка;
- d) Притежаваните от „Имоти Наеми Обслужване” ЕООД, ЕИК 130921118, в качеството му на едноличен собственик на капитала на **“Бизнес център летище София” ЕООД**, 900 077 (деветстотин хиляди и седемдесет и седем) дяла по 10 лева всеки следва да се заменят с 9 000 770 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

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

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

Капиталът на Новоучреденото Дружество възлиза на 52 312 770лв. и е формиран като сбор от чистата стойност на имуществата на всички преобразуващи се дружества, които преминават към Новообразуваното Дружество, вследствие на сливането, съгласно изискванията на чл. 262с, ал.3 от ТЗ и изготвените пазарни оценки на преобразуващите се дружества, посочени в таблицата по-горе. Същите са изготвени във връзка с горепосочения чл.262с, ал. 3 от ТЗ от консултантска фирма “Брайт Консулт” ООД, ЕИК: 831186265, с фирмен лиценз No 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

Съгласно приложимите счетоводни стандарти и правилата за преобразуване в нормите на ЗКПО, във встъпителния баланс не участва финансовия резултат на Преобразуващите се дружества, формиран до датата на сливането.

Като се отчете обстоятелството, че „Велграф Асет Менджимънт” ЕАД, ЕИК 131465607 и „Имоти Наеми Обслужване” ЕООД, ЕИК 130921118 са еднолични собственици на капитала на други от Преобразуващите се дружества, а именно - „Велграф Асет Менджимънт” ЕАД, ЕИК 131465607 е едноличен собственик на капитала на “Слънчеви лъчи Актив”, а „Имоти Наеми Обслужване” ЕООД, ЕИК 130921118, е едноличен собственик на капитала на “Бизнес център летище София”, както и че вследствие на преобразуването всички участващи в преобразуването дружества ще бъдат прекратени без ликвидация, и въз основа на определеното справедливо и адекватно съотношение на замяна, акционери в Новоучреденото дружество ще бъдат посочените по-долу лица, които са еднолични собственици на капитала на прекратените вследствие сливането Преобразуващи се дружества:

- a) **“ЛОРИЯН” ЕООД, с ЕИК 130485069**, (в качеството му на едноличен собственик на капитала на „Велграф Асет Менджимънт” ЕАД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на “Слънчеви лъчи Актив” ЕООД) ще придобие 32 612 000 броя акции от капитала на дружеството, всяка с номинална стойност 1 лев;

и

- b) **“БЛЯСЪК” ЕООД, с ЕИК 121101612**, (в качеството му на едноличен собственик на капитала на „Имоти Наеми Обслужване” ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на “Бизнес център летище София” ЕООД) ще придобие 19 700 770 броя акции от капитала на дружеството, всяка с номинална стойност 1 лев.

С оглед на това, че всички съдружници и акционери в Преобразуващите се дружества ще получат съответен брой акции от капитала на Новоучреденото дружество на стойност, еквивалентна на притежаваните от тях дялове, респективно акции от капитала на Преобразуващите се дружества, съгласно определеното в Договора съотношение на замяна, няма да бъдат извършвани парични плащания по член 261б, ал. 2 от ТЗ.

За проверка на Договора за преобразуване и предвиденото в същия съотношение на замяна, както и спазването на изискванията на член 262с, ал. 3 от ТЗ, Страните определят юридическото лице-одитор „Сети Одитинг” ООД, ЕИК 121141674, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1750, район „Младост”, ж.к. „Младост” 3, бл. 324, вх. 2, ет. 5, ап. 28, вписано с № 0089 в Регистъра на специализираните одиторски предприятия при Института на дипломираните експерт-счетоводители, представлявано от управителя Светлана Цветанова Найденова, за общ проверител, който отговаря на всички изисквания на член 262л от ТЗ.

С оглед на това, че акциите на Новоучреденото дружество са единствено безналични, на основание чл. 262ч, ал. 5 от ТЗ за депозитар е определен “Централен депозитар” АД.

Съветът на директорите на Новоучреденото дружество е заявил пред Централния депозитар регистрацията на емисията акции на Новоучреденото дружество, включително откриването на сметки на имената на всички акционери за притежаваните от тях след преобразуването акции в Новоучреденото дружество.

След вписване на Новоучреденото дружество в търговския регистър Централният депозитар ще регистрира емисията издадени акции и ще ги разпредели по сметките на акционерите съгласно определения брой, като всеки акционер има право да получи удостоверителен документ за притежаваните от него акции.

Във връзка с преобразуването не се предвиждат особени права или преимущества в полза на проверителя и на членовете на управителните органи на Преобразуващите се дружества.

С оглед на това, че в Преобразуващите се дружества няма акционери, притежатели на особени права или притежатели на ценни книги, които не са акции, при извършването на преобразуването не се предвижда предоставяне на акции с особени права от страна на Новоучредящото дружество.

Икономическа обосновка на Сливането

Докладите на управителните органи до акционерите на Сливащите се Дружества посочват, че проектираното сливане води до създаването на нова корпоративна структура със значим собствен капитал и финансови ресурси. С оглед на това, че се предвижда Новоучреденото дружество да бъде регистрирано като публично дружество, а акциите му да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар е изразено становище, че тази цел трудно би могла да бъде постигната самостоятелно и поотделно от всяко от Преобразуващите се дружества. Преобразуването от една страна води до нарастване на пазарната стойност на акциите и реализирането на значителни капиталови печалби от Новоучреденото дружество, а от друга увеличава приходите от дивиденди за всички съдружници/акционери в Преобразуващите се дружества. Наред с това се създава възможност да бъде привлечен и инвеститорски капитал, с помощта на който Новоучреденото дружество да осъществява сериозна инвестиционна политика, да разшири обсега на търговската си дейност и да обогати както количествено, така и качествено асортимента на предлаганите от него услуги. Това от своя страна увеличава и неговата конкурентоспособност. По отношение на повечето Преобразуващи се дружества тази цел не може да се постигне самостоятелно и поради факта, че са дружества с ограничена отговорност.

Формирането на значим по размер основен капитал на Новоучреденото дружество в сравнение с тези на Преобразуващите се дружества също така улеснява достъпа му до по-евтин и дългосрочен финансов ресурс и съществено подобрява кредитния му рейтинг.

Създаването на Новоучреденото дружество способства разработването и прилагането на нови системи за корпоративно управление и ще допринесе за привличането на по-квалифициран човешки ресурс, тъй като новата корпоративна структура сама по себе си предоставя по-големи възможности за професионално и личностно израстване на всеки един от служителите и мениджърския екип.

Правни последици от Сливането

В резултат на сливането Преобразуващите се дружества се прекратяват без ликвидация, а цялото им имущество (като съвкупност от права, задължения и фактически отношения) преминава върху Новоучреденото дружество при условията на универсално правоприемство.

В резултат на преобразуването не са засегнати правата на третите лица, тъй като съществуващите (ако има такива) залози и запори върху дялове и акции в Преобразуващите се дружества преминават върху придобитите в замяна дялове или акции в Новоучреденото дружество.

Новоучреденото дружество ще управлява отделно преминалите върху него имущества за срок от 6 месеца, считано от вписване на преобразуването в търговския регистър

При преобразуването не е предвидено никакво специално преимущество, което да бъде предоставено на проверителя по чл. 262 „л” от ТЗ или на членовете на управителните органи на преобразуващите се дружества.

В резултат на сливането не възниква концентрация по смисъла на Закона за защита на конкуренцията и съответно, не е необходима нотификация до Комисията за защита на конкуренцията.

V.2. Преглед на направените инвестиции

V.2.1. Описание на инвестициите

През 2007, 2008, 2009 и към 10.03.2010 година, Дружеството е направило следните инвестиции:

2007 година

❖ Инвестиции в имоти:

Имот - гр. Балчик

Недвижим имот, представляващ Търговски обект – Банков офис, със застроена площ от 240,84 кв.м., находящ се в жилищен и търговско рекреативен комплекс на ул. Приморска, в гр. Балчик, който обект по схема е с идентификатор 02508.87.105.1.7, при граници и съседни на обект: на етаж – обект с идент. 1.8, под обекта . обект с идент. 1.2., над обекта – обект с идент 1.12., обект с идент 1.13 и обект с идент 1.14, попадащ в сграда № 1, в поземлен имот и идентификатор 02508.87.105, по кадастралната карта на гр. Балчик, ведно с прилежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Имотът е актуван с нотариален акт за покупко-продажба № 81, топ II, рег. № 859, дело № 217 от 23.02.2007 г.

Инвестицията (стойността на имота при придобиването) е в размер на 462 337.92лв.

❖ Инвестиции в акции:

Дружество	Бр. акции	Цена на придобиване
“Параходство Българско Речно Плаване” АД – гр. Русе	328 250 бр.	3 759 000.00 лв.
“Пловдивска стокова борса” АД	87 429 бр.	87 429.00 лв.
Общо		3 846 429.00 лв.

❖ **Инвестиции в асоциирано предприятие:**

Дружество	Бр. акции	Цена на придобиване
ОАО “Страховая компания “Итиль”” – гр. Казан, Р. Татарстан	40 000 бр.	2 789 908.52 лв.
Общо		2 789 908.52 лв.

2008 година❖ **Инвестиции в имоти:**

Имот /трезор/ - гр. Балчик

Недвижим имот представляващ трезор със застроена площ от 37,35 кв.м., обект със специално предназначение, находящ се в жилищен и търговско-рекреативен комплекс “Марина сити” на ул. Приморска, в гр. Балчик, етаж -1, с идентификатор за самостоятелн обект в сграда 02508.87.105.1.35, при граници и съседни на обекта: на етажа – обект с идентификатор 02508.87.105.1.2, над обекта – обект и идентификатор 02508.87.105.1.7 попадащ в сграда № 02508.87.105.1 в поземлен имот 02508.87.105 по кадастралната карта на гр. Балчик, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж върху прилежащия терен, където е построена сградата.

Имотът е актуван с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 122, том I, рег. № 498, дело № 103от 08.02.2008 г.

Инвестицията (стойността на имота при придобиването) е в размер на 40 477.25лв.

❖ **Инвестиции в асоциирано предприятие:**

Дружество	Бр. акции	Цена на придобиване
ОАО “Страховая компания “Итиль”” – гр. Казан, Р. Татарстан	20 000 бр.	2 245 035,46 лв.
Общо		2 245 035,46 лв.

За 2008г. “Велграф Асет Мениджмънт” е инвестирало 366 660,60 лв. за проектни и проучвателни дейности на терени м. “Летищен комплекс”

2009 година❖ **Инвестиции в имоти:**

Имот /административна сграда и инженерни съоръжения-гр. София

1. Централна административна сграда, находяща се в гр. София, местност “Летищен комплекс”, бул. Брюксел, 1, представляваща монолитна 13 етажна сграда със застроена площ от 352 кв.м. и РЗП – 5 500 кв.м., с Киносалон, свързан с основната сграда с топла връзка, представляващ монолитна двуетажна сграда със застроена площ в размер на 630 кв.м. и РЗП – 1 162 кв.м. и гараж с площ 76 кв.м., ведно с прилежащото дворно място, върху което са изградени сградите, съставляващо УПИ III, от кв. 2 по регулационния план на гр. София, местност “Летищен комплекс”, с площ от 4 536 кв.м., при граници на

дворното място: изток – път; УПИ XXVII и УПИ XXVIII, запад – път; север – УПИ XXIV и УПИ XXVI; юг – УПИ XXIX.

2. Инженерни съоръжения и инфраструктура, както следва: служебен път на летището, път – АТБ и площадка пред склад, предхангарна площадка, асфалтови пътни връзки, пакинг, алеи, трафопост АТБ, находящи се върху описаните по-горе недвижими имоти.

Инвестицията (стойността на имота при придобиването) е в размер на 4 071 350.50 лв.

❖ **Инвестиции в акции:**

Дружество	Бр. акции	Цена на придобиване
“Параходство Българско речно плаване” АД – гр. Русе	76 512 бр.	183 628.80 лв.
Общо		183 628.80 лв.

❖ **Инвестиции в дъщерни дружества:**

Дружество	Бр. акции	Цена на придобиване
“Трансимпакт” ЕООД	500 бр. дяла	400 000.00 лв.
Общо		400 000.00 лв.

10.03.2010 година

От началото на годината до датата на съставяне на проспекта няма други направени инвестиции, освен инвестициите в процес на изпълнение по т. V.2.2 от страна на Дружеството.

V.2.2. Описание на инвестициите в процес на изпълнение

Съгласно сключен предварителен Договор за покупко-продажба, Дружеството планира да придобие 12бр. сгради на територията на страната. За инвестицията на обща стойност 18 261 486.93 лв. ще бъдат използвани както вътрешни, така и външни източници на финансиране, както следва:

- ❖ Външни източници:
 - Банков кредит - в размер на 16,5 млн. лева
- ❖ Вътрешни източници:
 - Собствени средства (пари и парични еквиваленти) – до общия размер на инвестицията.

Към датата на съставяне на Проспекта, Дружеството е заплатило 10% от стойността на инвестицията. Имотите, предмет на Договора са:

1 Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, ул. “Съборни” № 58 А (петдесет и осем, буква А), представляващ дворно място с площ от 260 (двеста и шестдесет) кв.м.,

представляващо по документ за собственост имот пл. № 10 (десет) в кв. 393 (триста деветдесет и три) по плана на 10 (десети) подрайон на гр. Варна, в едно с построената в него двуетажна масивна сграда с партер, мази и тавански етаж, със застроена площ 200 (двеста) кв. м и с обща разгърната застроена площ 1 078,50 кв. м. (хиляда и седемдесет и осем цяло и петдесет стотни кв.м.), при граници на целия имот: ул. „Д-р Пюскюлиев”, ул. „Съборни” и имоти пл.№ 6 и пл. № 8 за цена в размер на 4 216 769,48 (четири милиона двеста и шестнадесет хиляди седемстотин шестдесет и девет лв. и четиридесет и осем ст.) лева, от които 4 199 059,05 лева-цена за сграда и 17 710,43 лева – за земя;

2 Недвижими имоти, находящи се в гр. Ловеч, ул. Проф. Иширков” № 10, а именно: 1/ обособена част от втори етаж на пететажна административна сграда, с площ 240 (двеста и четиридесет) кв.м. с вход от ул. Проф. Иширков 2./ магазинно помещение на партерния етаж с площ от 78 (седемдесет и осем) кв.м. и 3/ мазе под магазинното помещение с площ от 70 (седемдесет) кв.м., заедно с припадащите се идеални части от общите части в сградата и правото на строеж на прилежащия терен, представляващ парцел I, пл. № 1103 и 1105 в кв. 44 по плана на гр. Ловеч за цена общо в размер на 455 317,22 (четиристотин петдесет и пет хиляди триста и седемнадесет лв. и двадесет и две ст.) лева.

3 Дворно място с площ 326 (триста двадесет и шест) кв.м., находящо се в гр. Русе, пл. „Хан Кубрат” № 1, при граници: площад „Хан Кубрат”, ул.„Александровска”, сграда на комплекс Обществено хранене на РКС и ул. „Цариброд” и следните самостоятелни обекти в масивна сграда, построена в описания имот, на десет етажа, със застроена площ 231 (двеста тридесет и един) кв.м., а именно: 1./ Партерен етаж със застроена площ 201 (двеста и един) кв.м., при граници: площад Хан Кубрат, ул. „Цариброд”, вход на сградата, клетка за ел. табло; 2./ Част от първи етаж – 4 (четири) стаи, заемащи източната част на сградата, коридор, стигащ до линията на стълбищната клетка и тоалетна с две клетки, с обща квадратура 170 (сто и седемдесет) кв.м.; 3./ Целия пети етаж, състоящ се от седем стаи, коридор, стигащ до линията на стълбищната клетка и тоалетна с две клетки, със застроена площ 231 (двеста тридесет и един) кв.м. Заедно с 30% (тридесет процента) идеални части от общите части на сградата и 30% (тридесет процента) идеални части от дворното място, цялото от 326 (триста двадесет и шест) кв.м. за цена в размер на 1 295 150,63 (един милион двеста деветдесет и пет хиляди сто и петдесет лв. и шестдесет и три ст.) лева, от които 1 282 199,12 лева - за сграда и 12 951,51 лева – за земя;

4 Административна сграда с разгърната застроена площ от 1 112,70 (хиляда сто и дванадесет цяло и седемдесет стотни) кв.м., състояща се от сутерен, приземен етаж и първи етаж, находяща се в гр. Плевен, ул. „В. Левски” № 150, заедно с правото на строеж върху мястото, в което е построена, съставляващо парцел I (първи) за имот пл. № 6178 от кв. 117 по плана на гр. Плевен, при съседни: изток ул. „В. Левски”, запад-сграда „Автокомбинат”, север имот пл. № 5115-сграда, юг-сграда ДСК, за цена в размер на 2 609 859,55 (два милиона шестстотин и девет хиляди осемстотин петдесет и девет лв. и петдесет и пет ст.) лева.

5 Дворно място, по документ за собственост от 653 (шестстотин петдесет и три) кв.м. включително придадени по регулация 113 (сто и тринадесет) кв.м., а по скица – 697 (шестстотин деветдесет и седем) кв.м., находящо се в гр. Разград, ул. „Стефан Караджа” № 7, съставляващо имот с пл. № 4824 (четири хиляди осемстотин двадесет и четири) в кв. 67 (шестдесет и седем) по плана на гр. Разград, заедно с построената в него масивна двуетажна сграда, с таванско помещение и изба, със застроена площ, съгласно документ

за собственост 281,70 (двеста осемдесет и едно цяло и седемдесет стотни) кв.м. и всички приращения и подобрения в имота, включително гаражи със застроена площ 87 кв.м. за цена от 1 082 943,07 (един милион осемдесет и две хиляди деветстотин четиридесет и три хиляди лв. и седем ст.) лева, от които 971 247,49 лева- за адм. сграда, 46 719 лева-за гаражи и 64 976,58 лева - за земя;

6 Недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, ул. “Никола Габровски” № 4 (четири), парцел VII (седем), кв. 126 (сто двадесет и шест) по регулационния план на гр. Велико Търново, представляващ помещение на два етажа –първи и втори, в пететажна масивна сграда, с обща застроена площ от 221 (двеста двадесет и един) кв.м. и разгърнатата застроена площ от 435 (четиристотин тридесет и пет) кв.м., при граници: на север –двор, юг-стълбищна клетка, изток-улица „Н. Габровски”, запад –двор, отгоре –трети етаж, отдолу – приземен етаж, в едно с 33,2% (тридесет и три цяло и две десети процента) идеални части от общите части на сградата и съответното право на строеж върху терена, за цена в размер на 765 707,45 (седемстотин шестдесет и пет хиляди седемстотин и седем лв. и четиридесет и пет ст.) лева.

7 Офис, находящ се в гр. Търговище, ул. „В. Левски” № 5, разположено в сутерена, партерния и първия етаж на шестетажна административна сграда, който офис се състои от СУТЕРЕННО ПОМЕЩЕНИЕ с площ 64,50 (шестдесет и четири цяло и петдесет стотни) кв.м., съгласно документ за собственост и 56,40 (петдесет и шест цяло и четиридесет ст.) съгласно архитектурен проект за преустройство, ПАРТЕРЕН ЕТАЖ с площ 241,70 (двеста четиридесет и едно цяло и седемдесет ст.), съгласно документ за собственост и 234,50 (двеста тридесет и четири цяло и петдесет ст.) съгласно архитектурен проект за преустройство, ПЪРВИ ЕТАЖ с площ 86,80 (осемдесет и шест цяло и осемдесет ст.) кв.м. съгласно документ за собственост и 84 (осемдесет и четири) кв.м., съгласно архитектурен проект на преустройство, в едно със съответните идеални части от общите части в сградата и правото на строеж от дворно място, представляващо УПИ пл. № IV-3526 (четвърти отреден за имот пл. № три хиляди петстотин двадесет и шест) в кв. 136 (сто тридесет и шест) по плана на гр. Търговище, за цена в размер на 513 405,38 (петстотин и тринадесет хиляди четиристотин и пет лв. и тридесет и осем ст.) лева.

8 Офис, находящ се в подблоково пространство на ЖСК Веселина, кв.7 (седем), IV (четвърти) микрорайон ЖК Люлин, гр. София, със застроена площ от 346,58 (триста четиридесет и шест цяло и петдесет и осем) кв.м., банков трезор и складови площи в сутерена с обща площ от 193,54 (сто деветдесет и три цяло и петдесет и четири стотни) кв.м., в едно с 3,9018 % (три цяло девет хиляди и осемнадесет десетохилядни процента) идеални части от общите части на сградата и правото на строеж, при съседни: север-междублоково пространство, изток-бул. П. Владигеров, юг-магазин №1, запад-междублоково пространство за цена в размер на 1 584 222,30 (един милион петстотин осемдесет и четири хиляди двеста двадесет и два лева и тридесет ст.) лева.

9 Имоти, находящ се в гр. Хасково, представляващи 1./ Обособена част от северно крило на административна сграда, находяща се в гр. Хасково, която обособена част е със самостоятелен вход от изток, състояща се от партер с площ 178,90 (сто седемдесет и осем цяло и деветдесет) кв.м., и първи етаж с площ 247,48 (двеста четиридесет и седем цяло и четиридесет и осем ст.) кв.м., в едно със съответните идеални части от общите части в сградата и правото на строеж, построена в имот пл. № 2937 (две хиляди деветстотин тридесет и седем) в кв. 306 (триста и шест) по плана на гр. Хасково, с площ 1285 (хиляда двеста осемдесет и пет) кв.м. 2./ Самостоятелен обект в сграда-склад, със застроена

площ 193 (сто деветдесет и три) кв.м., с идентификатор № 77195.723.140.1.8 по кадастралната карта на гр. Хасково с административен адрес гр. Хасково, ул. „Скопие” № 1, находящ се в сутеренен етаж на сградата с идентификатор 77195.723.140.1, построена в поземлени имот с идентификатор 77195.723.140, при съседни на същия етаж самостоятелен обект с идентификатор 77195.723.140.1.9, под обекта – няма, над обекта: 77195.723.140.1.1, в едно със съответните идеални части от общите части в сградата и правото на строеж върху терена за цена общо в размер на 786 928,20 (седемстотин осемдесет и шест хиляди деветстотин двадесет и осем лева и двадесет ст.) лева.

10 Недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Бетовен” № 5, представляващ административна сграда, състояща се от сутерен, първи, втори и трети (мансарден) етаж, развит в част от подпокривно пространство, със застроена площ от 200 (двеста) кв.м., РЗП от 808,70 (осемстотин и осем цяло и седемдесет ст.) кв.м., и едноетажни пристройки, представляващи: гараж със застроена площ от 26 (двадесет и шест) кв.м., помещения архив и домакин със застроена площ заедно с предверието към основната сграда от 28.76 (двадесет и осем цяло и седемдесет и шест ст.) кв.м., барче с офис със застроена площ от 34,30 (тридесет и четири цяло и тридесет ст.) кв.м. и навес между барчето и гаража с площ от 18,13 (осемнадесет цяло и тринадесет ст.) кв.м., за цена в размер на 2 373 399,71 (два милиона триста седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и седемдесет и една ст.) лева.

11 Недвижим имот, находящ се в гр. Нова Загора, ул. „Народни будители” № 34, представляващ триетажна масивна сграда, задно с прилежащ терен с площ от 600 (шестстотин) кв.м., представляващ УПИ I-3076 в кв. 224 по плана на гр. Нова Загора, при граници: изток-УПИ III КЖС, запад-улица, север-улица, юг-УПИ II, за цена в размер на 1 574 443,15 (един милион петстотин седемдесет и четири хиляди четиристотин четиридесет и три лв. и петнадесет ст.) лева, от които за сградата- 1 464 232,13 лева и за земята – 110 211,02 лева.

12 Помещение, с площ 62,4(шестдесет и две цяло и четири десети) кв.м., Помещение с площ 52,4 (петдесет и две цяло и четири десети) кв.м. и Помещение с площ 26,2(двадесет и шест цяло и две десети) кв.м., находящи се първи етаж и Помещение с площ 144 (сто четиридесет и четири) кв.м., находящо се на втори етаж, в двуетажна масивна сграда с административен адрес гр. Бургас, ул. Конт Андрованти”, находяща се в имот пл. № 574, в кв. 44 по плана на града, целият с площ от 2 550 (две хиляди петстотин и петдесет) кв.м., в едно с съответните идеални части от общите части на сградата, съответното право на строеж върху терена и 5/2550(пет от две хиляди петстотин и петдесет) идеални части от правото на собственост върху имота, за цена в размер на 1 003 340,79 лева (един милион три хиляди триста и четиридесет лева и седемдесет и девет ст) лева.

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

V.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции, за които е поет твърд ангажимент.

Към датата на този Документ няма други бъдещи инвестиции, освен посочените в т. V.2.2, за които Съвета на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент и са в процес на изпълнение.

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

VI.1. Основни дейности

VI.1.1. Предмет на дейност и основна сфера на дейност

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

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

VI.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

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

VI.2. Главни пазари

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който “Велграф Асет Мениджмънт” АД извършва дейност. Всички приходи на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България.

Представената информация за приходите по видове дейности е от одитираните проформа годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007г., 31.12.2008г. и 31.12.2009г.

Таблица Приходи от дейността за периода 2007 – 2009 година

Приходи /в хил. лева/	2007г.	2008г.	2009г.
Нетни приходи от продажби на стоки и услуги	6 625	11 271	9 994
Приходи от финансираня	0	0	0
Финансови приходи	1 455	822	766
Извънредни приходи	0	0	0
Общо приходи от дейността	8 429	12 093	10 760

VI.3. Данни за това дали информацията посочена в точки “Основни дейности” и “Главни пазари” е повлияна от изключителни фактори

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

VI.4. Информация за степента, в която Емитента е зависим от патенти и лицензи

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

VI.5. Данни за конкурентоспособността на Емитента и основания за приетите твърдения.

Предвид характера на дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, а именно покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, като директни конкуренти могат да бъдат посочени всички дружества, учредени и опериращи по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (с изключение на тези специализирани в секюритизация на вземания), както и всички други компании – български и чуждестранни-работещи в сектора. Броят на акционерните дружества, чиято инвестиционна цел е секюритизация на недвижими имоти (с изключение на АДСИЦ, инвестиращи в земеделска земя) по данни на КФН за второто тримесечие на 2009 година е 54 (петдесет и четири). Предвид тази численост и малкия пазарен дял на конкурентните дружества, можем да заключим че в сектора е налице слаба концентрация и условия на силна конкуренция.

Значителното покачване на цените през последните години повиши интереса към отрасъла и привлече множество нови икономически агенти, желаещи да навлязат в него. Това направи средата силно конкурентна и увеличи изискванията към дружествата по отношение на техните способности за успешно управление и развитие на дейността им. Допълнително предизвикателство в настоящия момент е и икономическата криза, която доведе до спад в търсенето и цените на имоти.

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

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

Конкуrentните предимства на Дружеството са следните:

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

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

VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

VII.1. Икономическа група

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е част от формираната икономическа група със създаденото дъщерно дружество:

- „Трансимпакт” ЕООД с ЕИК: 175216123

Емитентът не е зависим от дъщерното си дружество.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е правно-организационно зависим от „Лориян” ЕООД, което притежава 32 612 000 броя акции с номинал 1 /един/лев или 62.34% от капитала на Емитента. Единоличен собственик на капитала на „Лориян” ЕООД е „Нико-Комерс” ЕООД.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД чрез „Лориян” ЕООД принадлежи към икономическата група на „Нико-Комерс” ЕООД с ЕИК 130115244. Единоличен собственик на капитала на „Нико-Комерс” ЕООД е Милен Кънчев Кънчев.

„Нико-Комерс” ЕООД няма други дъщерни дружества освен горепосоченото „Лориян” ЕООД.

VII.2. Дъщерни дружества

- “Трансимпакт” ЕООД

Наименование: „Трансимпакт” ЕООД
Седалище и адрес на управление: гр. София; бул. Симеоновско шосе No 85 „3”, вх. Б
Предмет на дейност: цялостно строителство, комплексни монтажни дейности, проучване, проектиране на жилищни сгради, промишлени и всякакви други производствени надземни и подземни обекти, ремонт и реконструкция, модернизация, обзавеждане, както и всяка друга дейност, незабранена от законите.
Държава, в която дъщерното дружество е регистрирано: Република България
Дялово участие на емитента в дъщерното дружество: 100%
Капитал на дружеството: 5 000лв., разпределен в 500 дяла с номинална стойност на всеки един – 10лв.

VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

VIII.1. Информация относно съществуващи или запланувани дълготрайни материални активи

Вид актив	2007г.		2008г.			2009г.		
	обем	отн. дял	обем	отн. дял	ръст на отн. дял%	обем	отн. дял	ръст на отн. дял%
1. Земи (терени)	2460	52.47%	2460	36.50%	-15.97%	7375	21.89%	-14.61%
2. Сгради и конструкции	2041	43.54%	3246	48.17%	4.63%	7149	21.22%	-26.95%
3. Машини и оборудване	1	0.02%	42	0.62%	0.60%	15	0.04%	-0.58%
4. Съоръжения	46	0.98%	582	8.64%	7.66%	516	1.53%	-7.10%
5. Транспортни средства	47	1.00%	35	0.52%	-0.48%	0	0.00%	-0.52%
6. Стопански инвентар	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
7. Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	83	1.77%	366	5.43%	3.66%	18632	55.30%	49.87%
8. Други	10	0.21%	8	0.12%	-0.09%	4	0.01%	-0.11%
Общо ДМА	4688	100.00%	6739	100.00%		33691	100.00%	

Балансовата стойност на дълготрайните материални активи показва тенденция на увеличение, като резултат най-вече на непрекъснатите инвестиции в земи, сгради и машини за съответния период. През 2008 г. те нарастват с 43.75% в сравнение с 2007 г. За 2009 г. ръста е близо 400% в сравнение с предходната година, което се дължи в най-голяма степен на разходите за придобиване на ДМА. За последната година балансовата стойност на земите нараства от 2 460 хил. лв. на 7 375 хил. лв., въпреки, че относителният им дял във всички ДМА намалява с 14.61%; новопридобитите сгради са в размер на 4 071 хил. лв., а разходите за придобиване на ДМА нарастват от 366 хил. лв. на 18 632 хил. лв.

За този период балансовата стойност на машините, съоръженията и транспортните средства, както и техният относителен дял, намалява.

Към датата на създаване на Проспекта, „Велграф Асет Мениджмънт” АД притежава следните дълготрайни материални активи:

Гр. Силистра

Недвижим имот, находящ се в гр. Силистра, ул. Симеон Велики No 1, представляващ самостоятелен обект–подблоково пространство на административна сграда върху парцел с право на строеж, с обща площ 262 кв.м., състоящо се от партерни помещения в монолитна триетажна сграда и право на строеж върху общинска земя, представляваща терена под козирката на сградата – /бивша Кафе сладкарница “Бразилия”/, с площ от 65 кв.м. в източната и южната част на сградата, находяща се в гр. Силистра, ул. «Симеон Велики», при граници: от север – ул. «Цар Крум», от юг – ул. «Симеон Велики», от изток – ул. «Симеон Велики» и от запад – кино “Балкан”.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Ипотеката е учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35, том IX, рег. № 7354, дело № 890 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Силистра, с вх. рег. № 7281 от 19.11.2009 г., Акт № 28, том 2, дело № 3708 от 2009 г., п.к. том 16816;

Гр. София

Недвижим имот, находящ се в гр. София, местност “Овча купел”, представляващ празно дворно място с площ 4880 кв.м., съставляващо имот пл. № 67, от кв. 12 А, по плана на гр. София, местност “Овча купел”, при съседни по нотариален акт: наследници на Никола Димитров, наследници на Манол Димитров, наследници на Владимир Божилов и Иван Бързаков.

Гр. Пазарджик

Недвижим имот, находящ се в гр. Пазарджик, ул. Есперанто No 7, представляващ част от магазин на “Минералсувенир” ЕООД, от 246 кв.м., съставляващ 84,82 % от целия имот на “Минералсувенир” ЕООД – магазин на 290 кв.м. застроена площ, находящ се в кв. 370 по плана на гр. Пазарджик, ул. Есперанто No 7, състоящ се от търговска складова част, офис и сервизни помещения, при граници на целия имот: от север – улица, от юг – жилищен блок № 14, от изток – улица, от запад – Спортен тотализатор. /разрешение за полване № 15/11.01.1995 г./.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Ипотеката е учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 26, том III, рег. № 6027, дело № 374 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Пазарджик, с вх. рег. № 6305 от 19.11.2009 г., Акт № 185, том 2, дело № 3739 от 2009 г.;

Гр. Габрово

Недвижим имот - партерно помещение с обща площ от 224 кв.м., находящо се в гр. Габрово, бул. Столетов, 24, кв. 28, по нов регулационен план, част 86, кв. 7533 по плана на кв. “Бичкия” заедно с принадлежащата част от правото на строеж при граници на помещението: изток – дворна площадка и бул. “Столетов”, юг – клуб на Община “Габрово”, запад – междублоково пространство на ж.к. “Хемус”, север – супермаркет “Зорница”, отгоре – жилищни апартаменти на жилищен блок “Столетов”, 24–26 на Димитър Метев и Александър Иларионов, отдолу – магазин към жилищен блок “Столетов”, 24-26. Сега

банков офис, съставляващ: зала на две нива. Касовият блок включва две каси и преброително с удобна функционална връзка. Частта от горното ниво прилежаща на фасадата е заделена с остъклени прегради за работно помещение на експерта. Работното място на дневна охрана е ситуирано непосредствено до входа с добър визуален контрол /разрешение за ползване № 102/27.11.1995 г./

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Ипотеката е учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 7, том II, рег. № 5202, дело № 192 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Габрово, с вх. рег. № 3191 от 17.11.2009 г., Акт № 53, том II, дело № 1931 от 2009 г., п.к. том 8456, стр. 8455;

Гр. Ловеч

Недвижим имот, находящ се в гр. Ловеч, ул. Търговска, 28 А, представляващ четириетажна стомано-бетонна сграда с идентификатор № 43952.514.71.4, по предназначение административно, делова сграда, със застроена площ по документ за собственост 212,30 кв.м., разгъната застроена площ 696,60 кв.м. и застроена площ по кадастрална скица 238 кв.м., която сграда по кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-10/17.04.2007 г. на Изпълнителния директор на АК, попада в поземлен имот 43952.514.71 на гр. Ловеч, община Ловеч, област Ловеч, който поземлен имот е със стар планоснимачен № 1798 по плана на гр. Ловеч, държавен парцел VI в кв. 196, при граници: от север – площад, от юг – ресторант “Ерфурт”, от запад – улица и от изток – дом “НТС”.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 145, том V, рег. № 6028, дело № 514 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Ловеч, с вх. рег. № 6714 от 17.11.2009 г., Акт № 157, том I, дело № 3420 от 2009 г.;

Гр. Хасково

Недвижим имот, представляващ дворно място в гр. Хасково, бул. България, 124, представляващо пл. № 997 от кв. 461, по плана на гр. Хасково, състоящо се от 665 кв.м., ведно със застроената върху него болнична сграда от 258 кв.м., при съседни: от двете страни – улици, наследниците на д-р Мичев и наследниците на Д. Палечев. Сега банков офис на три етажа и масивна постройка – гараж, застроен на 81 кв.м. за три места, построен в североизточната част на парцел I-997 в кв. 416 по плана на гр. Хасково, с площ на парцела от 665 кв.м. и граници: бул. България, парцел II 1011, парцел XIV-998 и улица.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 068, том X, рег. № 8093, дело № 660 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Хасково, с вх. рег. № 6896 от 17.11.2009, Акт № 82, том II, дело № 3059 от 2009 г., п.к. том 17441, стр. 17444 и 17443.

Гр. Шумен

Недвижим имот, намиращ се в Област Шумен, Община Шумен, гр. Шумен, ул. Патлейна, 10, етаж 1, а именно: самостоятелен обект-магазин с идентификатор 83510.671.11.1.43, със застроена площ от 854 кв.м., намиращ се на първи партерен етаж – обособена част от сграда с идентификатор 83510.671.11.1., разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.671.11, бивш кв. 285 по плана на гр. Шумен, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, на едно ниво, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – няма, под обекта – няма, над обекта 83510.671.11.1.44, 83510.671.11.1.45, 83510.671.11.1.46, 83510.671.11.1.47, 83510.671.11.1.48,

83510.671.11.1.49, 83510.671.11.1.50, 83510.671.11.1.51, 83510.671.11.1.52, 83510.671.11.1.53, 83510.671.11.1.42.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 60, том IX, рег. № 9411, дело № 1118 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Шумен, с вх. рег. № 6149 от 16.11.2009 г., Акт № 8, том III, дело № 3387 от 2009 г., п.к. том 19597;

Гр. Търговище

Недвижим имот, представляващ магазин в град Търговище, застроен на площ от 73 кв.м., находящ се в партерната част на жилищен блок и масивна постройка от 105 кв.м., долепена до жилищния бок, на ул. Стефан Караджа, 0036, находящ се в кв. 101, парцел II, по плана на гр. Търговище, одобрен 1996 г., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни: от юг ул. “Стефан Караджа”, от запад – ж.к., от север – терена на блока, от изток- ул. “Кюстенджа”, сега преустроена в банков офис.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 39, том XV, рег. № 13852, дело № 1098 от 2009 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Търговище, с вх. рег. № 5151 от 18.11.2009 г., Акт № 186, том I, дело № 2148 от 2009 г., п.к. том 13369, стр. 13370.

Гр. София

Недвижими имоти, находящи се в местност Летищен комплекс – гр. София, а именно:

- УПИ XXIV, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс” – гр. София, с площ от 1 802 кв.м., при граници на имота: улица; УПИ XXIII, УПИ XXVI; улица; УПИ XXV без находящата се в имота постройка.

- УПИ XXV, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” - гр. София, с площ от 1 360 кв.м. при граници: улица; УПИ XVII; УПИ XXVI и УПИ XXIV; без находящата се в имота постройка.

- УПИ XXVI, находящ се в кв. 2 по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” - гр. София, с площ от 844 кв.м., при граници: улица; УПИ XXV; УПИ III и УПИ XXIV без находящата се в имота постройка.

- УПИ XXIII, находящ се в кв. 2 по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” - гр. София, с площ от 1 953 кв.м., при граници: от страни улици; УПИ XXIV, УПИ XXXIV.

- УПИ XXIX, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” гр. София, с площ от 1 560 кв.м., при граници: улица; УПИ III, УПИ XXVIII и УПИ XXX и УПИ XXXI.

- УПИ XXXI, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” гр. София, с площ от 1 630 кв.м., при граници: от две страни – улица; УПИ XXIX и УПИ XXX.

- УПИ XXXII, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” – гр. София, с площ от 1 895 кв.м., при граници: от три страни – улица и УПИ XXXIII.

- УПИ XXXIII, находящ се в кв. 2 по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” - гр. София, с площ от 2 025 кв.м., при граници: от две страни – улица; УПИ XXXII и УПИ XXXIV.

- УПИ XXXIV, находящ се в кв. 2, по регулационния план на местност “Летищен комплекс-София” – гр. София, с площ от 2 194 кв.м., при граници: от две страни – улица, УПИ XXIII и УПИ XXXIII.

Гр. Разлог

Недвижим имот, представляващ дворно място, находящо се в гр. Разлог, Област Благоевград, ул. Христо Ботев, 5, цялото с площ от 294 кв.м., представляващо УПИ № 1315, кв. 79 по плана на града, ведно с построена в него масивна двуетажна сграда, със сутерен, с разгъната застроена площ от 750 кв.м., при граници за целия имот по нотариален акт – улица, имот пл. № 1314, в кв. 79 и общинско място, а по скица – улица, УПИ 1314, УПИ 1317 и УПИ 1316 в кв. 79 по плана на гр. Разлог.

Гр. Балчик

Недвижим имот, представляващ Търговски обект – Банков офис, със застроена площ от 240,84 кв.м., находящ се в жилищен и търговско рекреативен комплекс на ул. Приморска, в гр. Балчик, който обект по схема е с идентификатор 02508.87.105.1.7, при граници и съседни на обект: на етаж – обект с идент. 1.8, под обекта . обект с идент. 1.2., над обекта – обект с идент 1.12., обект с идент 1.13 и обект с идент 1.14, попадащ в сграда № 1, в поземлен имот и идентификатор 02508.87.105, по кадастралната карта на гр. Балчик, ведно с прилежащите идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 116, том I, рег. № 562, дело № 99 от 2010 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Балчик, с рег. № 331 от 02.03.2010 г., Акт № 11, том I, дело № 156/2010 г., п.к. том 7924, стр. 4746.

Недвижим имот представляващ трезор със застроена площ от 37,35 кв.м., обект със специално предназначение, находящ се в жилищен и търговско-рекреативен комплекс “Марина сити” на ул. Приморска, в гр. Балчик, етаж -1, с идентификатор за самостоятелн обект в сграда 02508.87.105.1.35, при граници и съседни на обекта: на етаж – обект с идентификатор 02508.87.105.1.2, над обекта – обект и идентификатор 02508.87.105.1.7 попадащ в сграда № 02508.87.105.1 в поземлен имот 02508.87.105 по кадастралната карта на гр. Балчик, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж върху прилежащия терен, където е построена сградата.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 116, том I, рег. № 562, дело № 99 от 2010 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Балчик, с рег. № 331 от 02.03.2010 г., Акт № 11, том I, дело № 156/2010 г., п.к. том 7924, стр. 4746.

Гр. София

Централна административна сграда, находяща се в гр. София, местност “Летищен комплекс”, бул. Брюксел, 1, представляваща монолитна 13 етажна сграда съ застроена площ от 352 кв.м. и РЗП – 5 500 кв.м., с Киносалон, свързан с основната сграда с топла връзка, представляващ монолитна двуетажна сграда със застроена площ в размер на 630 кв.м. и РЗП – 1 162 кв.м. и гараж с площ 76 кв.м., ведно с прилежащото дворно място, върху което са изградени сградите, съставляващо УПИ III, от кв. 2 по регулационния план на гр. София, местност “Летищен комплекс”, с площ от 4 536 кв.м., при граници на дворното място: изток – ът; УПИ XXVII и УПИ XXVIII, запад – път; север – УПИ XXIV и УПИ XXVI; юг – УПИ XXIX.

Инженерни съоръжения и инфраструктура, както следва: служебен път на летището, път – АТБ и площадка пред склад, предхангарна площадка, асфалтови пътни връзки, пакинг, алеи, трафопост АТБ, находящи се върху описаните по-горе недвижими имоти.

Гр. Генерал Тошево

Поземлен имот със стопанско предназначение – Банкова сграда, находящ се в гр. Генерал Тошево, Община Генерал Тошево, Област Добрич, по ул. “Трети март”, представляващ съвкупност от следните поземлени имоти: УПИ със стопанско предназначение, с площ 350 кв.м., за които е отреден парцел I-632 в кв. 85 по устройствения план на гр. Генерал Тошево, при граници: парцел IV–1839, парцел XVI, парцел IX–632, парцел VII ведно с изградената в имота двуетажна масивна сграда със застроена площ от 336 кв.м., състояща се: на I-ви етаж от салон, четири стаи и санитарен възел; на II етаж от 11 стаи и санитарен възел и сутерен, състоящ се от трезор и котелно.

Гр. Тервел

Недвижим имот, находящ се в гр. Тервел, област Добрич, именно: ½ идеални части от УПИ - дворно място с обща площ от 3 151,50 кв.м., съставляващ парцел VIII банка в кв. 76, ведно с построена върху него банкова сграда, състояща се от три етажа и сутерен, а именно: сутерен – включващ два броя трезори, ПРУ – складови помещения, асансьор между втори етаж и сутерен, с обща застроена площ от 351 кв.м.; първи етаж – включващ фойе, валутно бюро, валутна каса, помещение на портиер, стая, стълбище към сутерена, с обща застроена площ от 488 кв.м.; втори етаж – включващ зала, канцеларии, стълбище, с обща застроена площ от 726 кв.м.; трети етаж: включващ стълбище.

Гр. Провадия

Недвижим имот, находящ се в гр. Провадия, Община Провадия, Област Варна, ул. Цар Освободител, 29, именно: Дворно място с пространство от 36 кв.м., съставляващо поземлен имот /парцел/ XVIII–2 964 в кв. 72, по плана на града, при граници: улица “Цар Освободител”, Поземлени имоти /парцели/ XIX–2 963, XXIII-1341 и XV–1340, заедно с построената в това дворно място масивна административна сграда на два етажа със застроена площ от 36 кв.м., за всеки етаж с тераса над втория етаж и принадлежало към сградата избено помещение.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на “Централна Кооперативна банка” АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 152, т. V, рег. № 7489, дело 874 от 31.07.2007 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Провадия, с вх. рег. № 4644 от 01.08.2008 г., Акт № 95, т. I, дело 261 от 2008 г.;

Гр. Шабла

Недвижим имот, находящ се в гр. Шабла, ул. Добруджа, 1, представляващ 701,17 кв.м. идеална част от поземлен имот, ведно със северната част на построената в него двуетажна административно делова сграда със сутерен, цялата със застроена площ от 385 кв.м.; Първа по ред договорна ипотека върху недвижимия имот собственост на Кредитополучателя;

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на «Централна кооперативна банка» АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 90, том VI, рег. № 5522, дело № 916 от 21.08.2008 г., вписан в Службата по вписванията към Районен съд – гр. Каварна, с вх. рег. № 3267/21.08.2008 г., Акт № 191, том I, дело 2105 от 2008 г.;

Гр. Добрич

Недвижим имот в гр. Добрич, ЦГЧ, ул. България, 1, а именно: УПИ на площ от 1610 кв.м., ведно с построената Банкова сграда, от две тела – десет етажно тяло, със застроена

площ от 445 кв.м. и двуетажно тяло, със застроена площ от 602 кв.м., състояща се от: първи етаж с РЗП от 1 047 кв.м., включващ фойе, стаи 7 броя, банков салон, гишета и служебни помещения, коридори, сервизни и помощни помещения; втори етаж с РЗП от 1047 кв.м., включващ стаи – 8 броя, банков салон, гишета и служебни помещения, коридори, сервизни и помощни помещения, вита стоманобетонова стълба; трети етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 9 броя, кабинет с преходна стая, заседателна зала, коридори и сервизни помещения; четвърти етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; пети етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; шести етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; седми етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; осми етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; девети етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ стаи – 15 броя, коридори и сервизни помещения; десети етаж с РЗП от 445 кв.м., включващ столова и кухня; сутерен с РЗП от 445 кв.м., включващ складови помещения, котелно и трезори; подземен гараж РЗП от 115 кв.м., урегулирана в парцел I в кв. 50 по плана на гр. Добрич, ЦГЧ, ул. България, 1.

Гр. Силистра

Недвижим имот, представляващ подземен гараж, находящ се в гр. Силистра, Област Силистра, ул. Петър Бояджиев, 1, в кв. 143, по плана на гр. Силистра, с площ от 180 кв.м. и рампа с площ от 84 кв.м., при съседни изток – училище “Европа”, запад – жилищен блок, север - сградата на “БТК” ЕАД-ТР “Далекосъобщения” – Силистра, юг - общинско празно място.

Върху имота е учредена договорна ипотека в полза на «Централна кооперативна банка» АД. Учредена договорна ипотека с Нотариален акт № 119, т. VI, рег. № 6082, дело № 760 от 06.08.2008 г., вписан в Службата по вписванията към Окръжен съд – гр. Силистра, с вх. рег. № 5564 от 07.08.2008 г., Акт № 179, т. II, дело 3352 от 2008 г., п.к. том 67584, стр. 64701, поправен с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 172, т. VII, рег. № 7635, дело № 953 от 12.09.2008 г., вписан в Службата по вписванията към Окръжен съд – гр. Силистра с вх. рег. № 6594 от 12.09.2008 г., Акт 44, дело № 4029 от 2008г.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма лизинговани имоти.

VIII.2. Екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите

Не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите на Дружеството.

IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

IX.1. Финансово състояние

Изложеното по-долу е дискусия на резултатите от дейността и финансовото състояние на Сливащите се Дружества към 31 декември 2007, 2008 и 2009 г. Потенциалните инвеститори следва да разглеждат настоящата дискусия в целия документ,

включително частта “Рискови Фактори”. Проформа Финансовите Отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, одитирани и изготвени от Емитента към 31 декември 2007, 2008 и 2009 г. както и неодитирания встъпителен баланс към 10 март 2010 г. са в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и Регламента на Европейската комисия 809/2004 по прилагане на Европейска Директива 2003/71/ЕС относно информацията, съдържаща се в проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на ценни книжа.

Настоящият преглед на финансовото състояние и дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД трябва да се чете заедно с одитираните от „Грант Торнтон” ООД Проформа Финансови Отчети на Дружеството за годините приключили на 31 декември 2007, 2008 и 2009 г. съответно. Емитентът е изготвил Проформа Финансови Отчети в съответствие с Международните Счетоводни Стандарти (МСФО), приети от Съвета по Международни Счетоводни Стандарти (СМСС), по съответното издание, приложимо за всеки отчетен период.

Тъй като в настоящия раздел се разглеждат Проформа Финансови Отчети на „Велграф Асет Мениджмънт” АД за 2007, 2008 и 2009 г., които представляват сборни финансови отчети на Сливащите се Дружества за периода преди формирането на Емитента, в тази част от проспекта, когато контекстът налага това, под „Велграф Асет Мениджмънт” АД или “Емитента” ще се имат предвид Сливащите се Дружества.

Основни елементи на счетоводната политика

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Представяне на финансовия отчет

Обединеният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). “Велграф Асет Мениджмънт” АД прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние са представени два сравнителни периода, когато Дружеството, т.к. “Велграф Асет Мениджмънт” АД представя своя обединен финансов отчет по МСФО за първи път.

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на

дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги – отдаване под наем на обекти и приходи от ремонт и строителства.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или

услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от “Велграф Асет Мениджмънт” АД, включват отдаване под наем на обекти, собственост на дружеството. Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за предоставяне на наемните услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи”.

Нематериални активи

Нематериалните активи включват програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното

възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Програмни продукти 2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация нефинансови активи”.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини и съоръжения 3-4 години
- Транспортни средства 4 години
- Компютри 2 години
- Други 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за доходите на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”. Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

Отчитане на лизинговите договори

При лизингополучателя

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци,

се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за доходите съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават.

Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи”.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Дружеството включват Вземания и заеми, отпуснати от дружеството. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи”. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата

стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за доходите на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите / съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите / от съдружниците.

Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове или акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството.

Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Активи и пасиви

	Към	Към 31.12.			Към	Към 31.12.	
	10.03.	2009	2008	2007	10.03.	2009/2008	2008/2007
	2010				2010/2009		
	(в хил. лв.)				(%)		
Активи							
Дълготрайни активи							
Репутация	34 588	9 111	9 111	9 111	280.00	0	0
Вземания от свързани лица	7 592	-	-	-	100	-	-
Други нематериални активи	-	-	7	-	-	-100	100
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	548	33 691	6 739	4 688	98.37	399.94	43.75
Инвестиции в асоциирани предприятия	2 518	5 035	5 035	2 877	-50.01	0	75.01
Инвестиционни имоти	68 502	1 151	1 439	1 462	5851.52	-20.01	-1.57
Дългосрочни финансови активи	1 278	1 435	1 984	3 478	-10.94	-27.67	-42.96
Общо	115 026	50 423	24 315	21 616	128.12	107.37	12.49
Краткотрайни активи							
Материални запаси	1 225	1 219	4 757	4 184	0.49	-74.37	13.7
Краткотрайни финансови активи	1 431	1 743	846	1 082	-17.90	106.03	-21.81
Вземания от свързани лица	-	7 591	7 592	7 592	-100	-0.01	0
Търговски вземания	11 423	610	1 847	1 027	1772.62	-66.97	79.84
Данъчни вземания	16	42	0	132	-61.90	100	-100
Други вземания	2 856	12 716	15 484	4 447	-77.54	-17.88	248.19
Пари и парични еквиваленти	2 381	274	877	680	768.98	-68.76	28.97
Общо	19 332	24 195	31 403	19 144	-20.10	-22.95	64.04
Общо активи	134 358	74 618	55 718	40 760	80.06	33.92	36.7

Активите на Дружеството са в размер на 74.618 милиона лева към 31 декември 2009 г., като сумата им нараства значително през 2008 г. и 2007 г. (55,718 и 40,760 милиона лева съответно), в резултат предимно на имотите, машините и съоръженията и на инвестициите в асоциирани предприятия. Съгласно встъпителния баланс на “Велграф

Асет Мениджмънт” АД към 10 март 2009 г. неговите активи са в размер на 134,358 милиона лева.

Балансовата стойност на дълготрайните материални активи показва тенденция на увеличение, като резултат най-вече на непрекъснатите инвестиции в земи, сгради и машини за съответния период. За последната година балансовата стойност на земите нараства от 2 460 хил. лв. на 7 375 хил. лв.; новопридобитите сгради са в размер на 4 071 хил. лв., а разходите за придобиване на ДМА нарастват от 366 хил. лв. на 18 632 хил. лв.

Инвестиционните имоти намаляват с около 20% към 31 декември 2009 г. спрямо 31 декември 2008 г.

Дългосрочните финансови активи намаляват с 27.67% за последната година и с близо 43% за 2008 г. спрямо година по-рано. Те могат да бъдат класифицирани като финансови активи на разположение за продажба и вземания и земи.

Съгласно встъпителния баланс на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 10 март 2010 г. неговите нетекущи активи са в размер на 115,026 милиона лева.

Търговските вземания са дължими в срок от една година и не съдържат ефективна лихва. Те нарастват с около 80% към 31 декември 2008 г. спрямо 31 декември 2007 г. и намаляват с близо 67% към 30 декември 2009 г. спрямо 31 декември 2008 г. Към датата на встъпителния баланс търговските вземания възлизат на 13 423 хил. лв.

Другите вземания са с най-голям дял в текущите активи. За последната година те намаляват с около 18% и достигат 12 716 хил. лв., а за 2008 г. спрямо 2007 г. нарастват с над 248%. Най-голямо перо са авансови плащания, следвани от цесия.

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват, както следва:

	2009	2008	2007
	‘000	‘000	‘000
	лв.	лв.	лв.
Предоставени търговски заеми	179	550	864
Лихви	1 564	296	218
Общо	1 743	846	1 082

Материалните запаси се изразяват в незавършено производство и нарастват с около 13.70% към 31 декември 2008 г. спрямо 31 декември 2007 г. и намаляват с над 74% към 30 декември 2009 г. спрямо 31 декември 2008 г. Материалните запаси включват извършени разходи от Дружеството по неприключени обекти, ремонт на офиси и подобрения.

Паричните средства нарастват с близо 29% от 31 декември 2007 г. до 31 декември 2008 г. и намаляват с около 69% за 2009 г. спрямо 2008 г..

Съгласно встъпителния баланс на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 10 март 2010 г. неговите краткотрайни активи са в размер на 19 332 хил. лв.

	Към	Към 31.12.			Към	Към 31.12.	
	10.03.	2009	2008	2007	10.03.	2009/2008	2008/2007
	2010				2010/2009		
	(в хил. лв.)				(%)		
Капитал							
Основен капитал	52 313	10 356	1 355	1 355	405.15	664.28	0.
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-	-5 277	-2 004	-965	-100	163.32	107.67
Общо капитал	52 313	5 079	-649	390	929.99	-882.59	-266.41
Пасиви							
Дългосрочни пасиви							
Дългосрочни заеми	23 645	25 617	14 576	16 918	-7.70	75.75	-13.84
Търговски задължения	-	18	-	-	-100	100	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	25	22	-	-100	13.64
Пасиви по отсрочени данъци	3 916	-	-	-	100	-	-
Общо	27 561	25 635	14 601	16 940	7.51	75.57	-13.81
Краткосрочни пасиви							
Краткосрочни заеми	9 145	5 967	19 745	5 067	53.26	-69.78	289.68
Задължения по финансов лизинг	6	7	13	13	-14.29	-46.15	0
Пенсионни и други задължения към персонала	38	38	30	14	0	26.67	114.29
Търговски задължения	45 077	35 548	4 911	4 007	26.81	623.84	22.56
Данъчни задължения	165	1 094	57	12	-84.92	1819.3	375
Други краткосрочни пасиви	53	1 250	17 010	14 317	-95.76	-92.65	18.81
Общо	54 484	43 904	41 766	23 430	24.10	5.12	78.26
Общо пасиви	82 045	69 539	56 367	40 370	17.98	23.37	39.63
Общо капитал и пасиви	134 358	74 618	55 718	40 760	80.06	33.92	36.7

Собственият капитал на „Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2009 година е в размер на 5 079 хил.лв., което е в повече с 5 728 хил. лв. спрямо предходната 2008 година, когато е бил – 649 хил. лв. За периода 2008 – 2007 година същият е намалял с 1 039 хил. лв., като съответно през 2007 година е бил в размер на 390 хил. лв. Налице е важна тенденция за повишаване през края на периода на собствения капитал, въпреки икономическата криза и стагнацията в областта на бизнеса с недвижими имоти. Въпреки намаляването на нетния финансов резултат, увеличението на собствения капитал се дължи основно на нарастването на основния капитал на обединените дружества, респективно на новообразуваното след сливането им „Велграф Асет Мениджмънт” АД, предвид това, че през годините 2007-ма и 2008-ма дружеството „Бизнес център летище София” ЕООД не е съществувало и участва в обединението едва през 2009 година.

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на обединените дружества. Към 31.12.2007 г. основният капитал по обединените отчети за финансовото състояние е в размер на 1 355 хил. лв., към 31.12.2008 г. е в размер на 1 355 хил.лв. и към 31.12.2009 г. е в размер на 10 356 хил. лв.

Всички задължения на „Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекущи и текущи пасиви/ са в размер съответно към 31.12.2007 г. в размер на 40 370 хил. лв., към 31.12.2008 г. в размер на 56 367 хил.лв. и към 31.12.2009 г. в размер на 69 539 хил. лв.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в обединените отчети за финансовото състояние за 2007, 2008 и 2009 година.

Приходи и разходи

	Към 31.12.			Към 31.12.	
	2009	2008	2007	2009/2008	2008/2007
	(%)				
Приходи от дейността					
Продажби	9 994	11 271	6 625	-11.33	70.13
	9 994	11 271	6 625	-11.33	70.13
Разходи за дейността					
Разходи за материали	-508	-2 787	-2 690	-81.77	3.61
Разходи за външни услуги	-3 336	-5 989	-4 921	-44.3	21.7
Разходи за персонала	-134	-165	-55	-18.79	200
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-301	-190	-68	58.42	179.41
Суми с корективен характер	-3 522	879	2 711	-500.68	-67.58
Печалба от продажби на нетекущи активи	757	925	-	-18.16	100
Разходи за обезценка на репутация и дъщерно дружество	-400	-	-1 137	-	-
Други	-659	-85	-81	675.29	4.94
	-8 103	-7 412	-6 241	9.32	18.76
Оперативна печалба	1 891	3 859	384	-51	904.95
изразена в % от приходите	18.92	34.24	5.8		
Финансови приходи	766	822	1 455	-6.81	-43.51
Финансови разходи	-5 897	-5 626	-2 413	4.82	133.15
Финансови приходи и разходи (нетно)	-5 131	-4 804	-958	6.81	401.46
Печалба преди данъци	-3 240	-945	-574	242.86	64.63
Разходи за данъци върху дохода	-33	-94	-10	64.89	840
Печалба след облагане с данъци	-3 273	-1 039	-584	215.01	77.91

Приходи от продажби

Нетните приходи от продажби за 2009 г. са 9 994 хил. лв. и се състоят основно от приходи от възлагане на ремонтни и строителни работи в размер на 7 206 хил. лв. и приходи от предоставяне на услуги (главно от получени наеми) в размер на 2 783 хил. лв. и други приходи за 5 хил. лв. Нарастването на приходите от дейността за 2008 г. в сравнение с 2007 г. е 70.13%, а за 2009 г. спрямо предходната 2008 г. е отчетено намаление от 11.33%.

Основни разходи за дейността*Разходи за персонал*

Разходите за възнаграждения на Дружеството съставляват основно заплати и разходи за социални осигуровки. Те нарастват съответно с 200% за 2008 г. спрямо 2007 г. и намаляват с 18.79% и 2009 г. спрямо 2008 г.

	2009	2008	2007
	‘000	‘000	‘000
	лв.	лв.	лв.
Разходи за заплати	105	141	44
Разходи за социални осигуровки	29	24	11
Разходи за персонала	134	165	55

Разходи за амортизации на нефинансовите активи

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

Амортизацията на новопридобити активи започва през месеца, следващ месеца, в който те са въведени в експлоатация.

За 2009 г. разходите за амортизации нарастват с над 58% спрямо 2008 г. и с над 179% за 2008 г. спрямо 2007 г.

Външни услуги

Външните услуги включват различни разходи като строително-монтажни работи от подизпълнител, консултиране, държавни и общински такси, обезпечения, ремонт и поддръжка на активите, разходи за застраховане и общи административни разходи (напр. разходи за комуникации). През 2009 г. разходите за външни услуги намаляха със 44.30% от 5 989 хил. лв. до 3 336 хил. лв. Разходите за външни услуги, за периода обхванат от историческата финансова информация, по видове са както следва:

	2009	2008	2007
	‘000	‘000	‘000
	лв.	лв.	лв.
СМР от подизпълнител	1 997	4 185	3 270
Наеми	213	234	28
Реклама	87	281	152
Правни разходи	32	-	11
Местни данъци и такси	21	-	-
Проектантски услуги	18	48	78
Услуги климатизация	16	386	250
Консултантски и счетоводни услуги	11	14	4

Застраховки	11	8	18
Пожароизвестяване	8	19	17
Комуникации	8	9	2
Независим финансов одит	7	-	2
Озеленяване	3	12	3
Дограма	-	54	-
Охрана	-	-	48
Други	904	739	1 038
	3 336	5 989	4 921

Използвани материали

Разходите за материали са едно от основните пера в отчета за доходите на Емитента и през годините обхванати от историческата информация представляват вторият по величина процент от всички оперативни разходи (с изключение на 2009 г.). През 2009 г. се наблюдава значително намаление на тези разходи с около 82% спрямо 2008 г., което се дължи в основна степен на закупеното офис-обзавеждане. Тези разходи включват през годините:

	2009	2008	2007
	'000	'000	'000
	лв.	лв.	лв.
СОТ Апаратура	151	424	420
Офис обзавеждане	103	1 468	1453
Други	91	102	3
Ел.енергия	63	57	49
Гранитогрес	32	355	570
Компютри	30	41	25
Трезори, Паричници	23	191	-
Строителни материали	10	123	142
Горива	4	16	3
Вода	1	-	-
Технически нужди	-	10	25
	508	2 787	2 690

Печалба от продажба на нетекущи активи

Приходите от такива продажби за 2009 г. възлизат на 1 074 хил. лв., като балансовата им стойност е била 317 хил. лв., а през 2008 г. приходите са на сума 11 122 хил. лв. срещу балансова стойност 10 197 хил. лв. Като цяло печалбата от продажба на нетекущи активи намалява с 18.16% за 2009 г. спрямо 2008 г.

Други разходи

Другите разходи на Дружеството нарастват с над 675% за последната година в резултат основно на отписани активи и са както следва:

	2009	2008	2007
	‘000	‘000	‘000
	лв.	лв.	лв.
Отписани активи	548	-	-
Местни данъци и такси	54	38	53
Глоби и неустойки	25	-	2
Други	32	47	26
	659	85	81

Печалба от дейността

Оперативната печалба, като процент от нетните приходи от продажба нараства с близо 905% за 2008 г. спрямо 2007 г. и намалява с 51% за 2009 г. спрямо предходната 2008 г.

Финансови приходи и разходи

Разходите за лихви представляват разходи, платени от Емитента по заеми от банки и други финансови институции и по задължения от финансов лизинг. През 2009 г. те възлизат на 5 859 хил. лв., в голямата си част са за лихви по банков заеми. Другото основно перо са заплатените такси и комисионни, като за 2009 г. те са 37 хил. лв.

	2009	2008	2007
	‘000	‘000	‘000
	лв.	лв.	лв.
Разходи за лихви по финансов лизинг	1	-	-
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми по амортизирана стойност	5 859	5 559	2 355
Банкови такси и комисионни	37	67	58
Финансови разходи	5 897	5 626	2 413

Приходите от лихви върху финансови активи отчитани по амортизационна стойност са в размер на 766 хил. лв. за 2009 г., спрямо 822 хил. лв. за 2008 г. и 1 455 хил. лв. за 2007г. В относителна стойност тези приходи намаляват с над 43% за 2008 г. спрямо 2007 г. и с 6.81% за 2009 г. спрямо година по-рано.

IX.2. Резултати от дейността

IX.2.1. Информация относно значими фактори, включително необичайни и редки събития, влияещи на резултатите от дейността

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

- **Нетните приходи от продажби** – нетните приходи от продажби за 2009 г. са 9 994 хил. лв. и се състоят основно от приходи от възлагане на ремонтни и строителни

работи в размер на 7 206 хил. лв. и приходи от предоставяне на услуги (главно от наеми) в размер на 2,783 хил. лв. и други приходи за 5 хил. лв. Нарастването на приходите от дейността за 2008 г. в сравнение с 2007 г. е 70.13%, а за 2009 г. спрямо предходната 2008 г. е отчетено намаление от 11.33%.

- **Приходите от лихви** – приходи от лихви върху финансови активи отчитани по амортизационна стойност са в размер на 766 хил. лв. за 2009 г., спрямо 822 хил. лв. за 2008 г. и 1,455 хил. лв. за 2007г. В относителна стойност тези приходи намаляват с над 43% за 2008 г. спрямо 2007 г. и с 6.81% за 2009 г. спрямо година по-рано.

Фактори, които влияят върху резултатите от дейността са:

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

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността.

IX.2.2. Съществени изменения в нетните продажби или приходи

Дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД не може да бъде определена като сезонна и се състои основно в: 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;

Поради специфичния характер на дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, приходите се формират главно от:

	2009	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от предоставяне на услуги	2 783	1 395	6 623
Ремонт и строителство	7 206	9 875	-
Други приходи	5	1	2
	9 994	11 271	6 625

За периода 2008-2009г. не е налице значителна промяна в приходите от продажби на дружеството. За периода 2007-2008г. е налице значителна промяна в приходите от продажби на “Велграф Асет Мениджмънт” АД като от 6 625 хил. лв. за 2007г. те нарастват с 70,12% спрямо 2008г., когато са в размер на 11 271 хил. лв. Причините за това се дължат на реализираните повече приходи от ремонти на офиси, които се дължат на добрата управленска политика и разширяването на дейността. През 2008 г. са постъпили по-голям брой поръчки от клиенти и Дружеството е успяло своевременно да ги изпълни. По-големите приходи от предоставяне на услуги се дължат на обновяването на собствените имоти и пускането в експлоатация на трезора в сградата, находяща се в гр. Балчик.

IX.2.3. Информация, относяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

За последните три финансови години, както и към датата на изготвяне на настоящия документ не са известни фактори от правителствен, икономически, фискален, или политически характер, които да са имали съществено влияние върху дейността на Дружеството. Подробно описание на рисковете породени от това естество е изложено в т. IV.2. “Систематични рискове” от настоящия Документ, с оглед на възможно бъдещо влияние върху дейността на Емитента.

Дружеството не извършва производствена дейност и в този смисъл не е пряко зависимо от суровини и материали. Инфлацията през разглеждания период също не е оказала съществено влияние върху приходите му. Към 10.03.2010г. няма реализирани продажби в чужбина и приходите на Дружеството не са изложени на влияние на фактори, свързани с валутния курс.

X. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

X.1. Капиталови ресурси и структура на Емитента

Капиталовите ресурси на Дружеството се формират основно от акционерния капитал.

- Акционерния капитал към 10.03.2010 г. е в размер на 52 312 770 лв., разпределен в 52 312 770 обикновени, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв.
- Натрупаната загуба за 2009 г. достига 5 277 хил. лв., като през 2008 г. е възлизала на 2 004 хил. лв., а година по-рано – 965 хил. лв.

Видно е, че съществени изменения в собствения капитал са настъпили по отношение на акционерния капитал и неразпределената печалба (натрупаната загуба).

Разликата между балансовото число на капитала към 31.12.2009 г. в консолидационния пакет и балансовото число на капитала към датата на встъпителния баланс (10.03.2010 г.) се дължи на преоценката на активите на сливащите се дружества.

№	Показатели				
		10.03.2010г.	2009г.	2008г.	2007г.
1	Краткотрайни активи	19 332	24 195	31 403	19 144
2	Краткосрочни задължения	54 484	43 904	41 766	23 430
3	Нетен оборотен капитал (1-2)	-35 152	-19 709	-10 363	-4 286
4	Обща сума на актива (пасива)	134 358	74 618	55 718	40 760
5	Собствен капитал, в това число:	52 313	5 079	-649	390
-	Акционерен капитал	52 313	10 356	1 355	1 355
-	Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-	-5 277	-2 004	-965

6	Привлечен капитал	82 045	69 539	56 367	40 370
7	Отношение на собствения капитал към балансовата сума (5/4)	38.94%	6.81%	-	0.96%
8	Отношение на привлечения капитал към балансовата сума (6/4)	61.06%	93.19%	101.16%	99.04%
9	Коефициент на финансова автономност (5/6)	63.76	0.07	-	0.01
10	Коефициент на задлъжнялост (6/5)	156.83	13.69	-	103.51

Нетния оборотен капитал на дружеството на намалява през 2008г., както и през 2009 г., като достига –19 709 хил. лв., главно в резултат на намаляване на текущите активи и лекото нарастване на краткосрочните задължения.

Дружеството има достъп и използва различни капиталови ресурси, като дългосрочно и краткосрочно банково финансиране, вътрешно-генерирани парични потоци и натрупан собствен капитал.

Х.2. Парични потоци на емитента

Паричните потоци на дружеството по видове дейности – оперативна, инвестиционна и финансова, за последните 3 финансови години са представени в таблиците по-долу.

/Данните са в хил. лв./

Нетни парични потоци по видове дейности /в хил. лева/			
	2009г.	2008г.	2007г.
От оперативна (основна) дейност	6830	3061	-942
От инвестиционна дейност	-362	-12549	-2940
От финансова дейност	-7071	9685	4018
Общо за периода	-603	197	136
Парични средства в началото на периода	877	680	544
Парични средства в края на периода	274	877	680

За годината, приключила на 31 декември 2009 г. нетният паричен поток от основна дейност на Емитента нараства на 6 830 хил. лв., в сравнение с 3 061 хил. лв. година по-рано. През 2007 г. Дружеството реализира отрицателен нетен оперативен поток в размер на 942 хил. лв., като резултат от значителното намаление на плащанията към доставчици от 19 527 хил. лв. през 2008 г. на 14 260 хил. лв. през последната година.

Дружеството изразходва 362 хил. лв. в инвестиционни дейности за 2009 г. спрямо 12 549 хил. лв. през 2008 г. и 2 940 хил. лв. през 2007 г.

Нетните парични средства, получени от финансови дейности на Дружеството са отрицателна величина в размер на 7 071 хил. лв. през 2009 г. спрямо положителен нетен паричен поток от 9 685 хил. лв. през 2008 г., като резултат от погасителните вноски по заеми в размер на 24 032 хил. лв., докато постъпленията от заеми възлизат на 18 715 хил. лв.

Х.3. Информация за нуждата от заеми и структурата на финансиране

Към датата на встъпителния баланс 10.03.2010 г., Дружеството използва и собствени и заемни средства за да финансира своята дейност. Структурата на привлечените финансови ресурси е показана в таблицата:

	Към	Към 31.12.		
	10.03.	2009	2008	2007
	2010			
		(в хил. лв.)		
Дългосрочни пасиви				
Дългосрочни заеми	23 645	25 617	14 576	16 918
Търговски задължения	-	18	-	-
Пасиви по отсрочени данъци	3 916	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	25	22
Общо	27 561	25 635	14 601	16 940
Краткосрочни пасиви				
Краткосрочни заеми	9 145	5 967	19 745	5 067
Задължения по финансов лизинг	6	7	13	13
Пенсионни и други задължения към персонала	38	38	30	14
Търговски задължения	45 077	35 548	4 911	4 007
Данъчни задължения	165	1 094	57	12
Други краткосрочни пасиви	53	1 250	17 010	14 317
Общо	54 484	43 904	41 766	23 430
Общо пасиви	82 045	69 539	56 367	40 370

Необходимостта от заеми се установява от управителните органи на “Велграф Асет Мениджмънт” АД и зависи от наличието на достатъчно капитал и приходи за да се осигурят ликвидни средства за нормалното функциониране на Дружеството и изплащане на неговите изискуеми задължения, съотношението дълг/капитал, изискуемата норма на рентабилност и др.

Декларирането, че нетния оборотен капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента (виж т. III.1. от Документа за предлаганите ценни книжа) не изключва възможността от възникване на необходимост от дългосрочно или оперативно финансиране. При поява на непосредствена нужда от такова:

- съгласно чл. 31, ал. 2 от Устава на Емитента Съвета на директорите има правото да издава облигации (еднократно или с различни емисии, от един и същи или от различни класове и при условия и срокове на облигационните заеми по преценка и решение на СД, включително чрез публично предлагане, в страната или в чужбина, включително облигации, конвертируеми в акции на Дружеството) до максимален общ размер ненадвишаващ 10 000 000 Евро и да съставя и подава пред компетентните органи необходимите документи, и да сключва съответните договори и сделки, свързани с издаването и пласирането на облигациите на Дружеството;

- управителните органи могат да изберат, съобразно конкретния случай, други форми на финансиране (банкови заеми и др.).

Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който да гарантира редовно и без забава изплащане на текущите си задължения. През последните три години са използвани, както вътрешни, така и външни източници на финансиране. Структурата на финансиране е от следните източници:

- За краткосрочно финансиране: вътрешни (приходи от наеми, от извършване на ремонтни и строителни работи и лихви от предоставени кредити) и външни (основно текущите заеми);
- За дългосрочно финансиране източниците са: вътрешни (основен капитал на Дружеството) и външни (дългосрочните заеми).

X.4. Информация относно ограничения върху използването на капиталови ресурси

Дружеството няма ограничения върху използването на посочените по-горе капиталови ресурси, освен обичайните по банковите кредитите.

X.5. Източници на средства относно изпълнение на поети ангажименти

Всички бъдещи инвестиционни проекти и инвестиции в процес на изпълнение, описани в т. V.2.2 и V.2.3 ще бъдат финансирани както с вътрешни, така и с външни източници на финансиране.

XI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Сливащите се Дружества не са извършвали научноизследователска и развойна дейност през последните три години, както и „Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода на своето съществуване.

XII. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

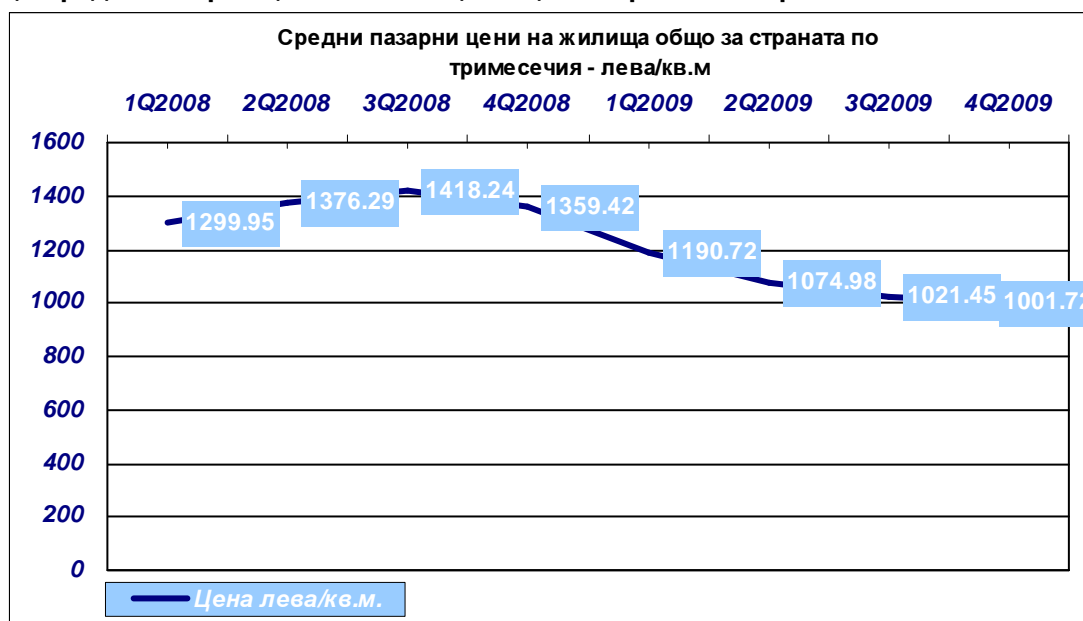
XII.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

От началото на своето съществуване до този момент в развитието на дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД се наблюдават същите тенденции като тези, на преобразуващите се Дружества. Приходите от продажби запазват до голяма степен характеристиките си, както като вид, така и като обем. Не са осъществявани покупки или продажби на активи. Основен източник на приходи остава отдаването под наем на притежаваните от Дружеството имоти.

XII.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година

През 2009 година влиянието на световната икономическа криза оказва силно влияние върху икономиката на страната и протичащите в нея стопански процеси. Налице е рязко ограничаване на чуждестранните инвестиции, като тази тенденция е особено ярко изразена в сектора на недвижимите имоти. По предварителни данни на БНБ *постъпленията от инвестиции на чуждестранни лица в недвижими имоти* са в размер на 489.8 млн.евро, при 1277.6 млн. евро за януари – ноември 2008 г. Това, в комбинация със силно рестриктивните условия по банковите кредити и свръхпредлагането в отрасъла, доведе до застои на пазара, значително намаление на броя на сключените сделки с недвижими имоти и намаление на цените им.

Таблица Средни пазарни цени на жилища общо за страната по тримесечия – лева/кв.м.



Източник: Национален Статистически Институт

По данни на Националния статистически институт индексът на пазарните цени на жилищата за четвърто тримесечие на 2009 г. спрямо трето тримесечие на 2009 г. е 98.1.0%, т.е. средното намаление на пазарните цени на жилищата е 1.9% и е представено в таблицата по-долу:

Таблица Средни пазарни цени на жилища и индекси за четвърто тримесечие на 2009 година¹

Областни градове	Средни цени (лв./кв.м.)		Индекс (%)
	III трим.	IV трим.	IV трим. 2009 спрямо
	2009	2009	III трим. 2009
ОБЩО	1021,45	1001,72	98.1
Благоевград	876,17	897,00	102.4
Бургас	1379,83	1360,33	98.6
Варна	1770,00	1686,17	95.3
Велико Търново	794,17	853,37	107.5
Видин	608,80	669,17	109.9
Враца	753,00	749,67	99.6
Габрово	747,12	766,69	102.6
Кърджали	617,39	677,89	109.8
Кюстендил	545,94	578,10	105.9
Ловеч	699,83	697,60	99.7
Монтана	736,50	721,00	97.9
Пазарджик	667,09	657,13	98.5
Перник	865,17	839,83	97.1
Плевен	952,00	891,46	93.6
Пловдив	1073,06	1012,33	94.3
Разград	863,50	841,33	97.4
Русе	994,83	938,67	94.4
Силистра	626,17	667,45	106.6
Сливен	849,50	806,00	94.9
Смолян	780,95	765,86	98.1
София-столица	1640,33	1585,17	96.6
София	592,05	646,13	109.1
Стара Загора	985,33	937,83	95.2
Добрич	837,06	795,71	95.1
Търговище	661,33	707,18	106.9
Хасково	896,17	916,67	102.3
Шумен	860,13	888,83	103.3
Ямбол	720,64	787,83	109.3

Източник: Национален Статистически Институт

Индексът на пазарните цени на жилища за 2009 г. спрямо 2008 г.е 78.6% и е представен в таблицата по-долу:

¹ Данните се отнасят за апартаменти в областните градове (изключени са апартаменти ново строителство)

Таблица Средни годишни пазарни цени на жилища и индекси¹

Областни градове	Средни цени (лв./кв.м.)		Индекс (%)
	2008 г.	2009 г.	2009г. спрямо 2008 г.
Общо	1363,48	1072,22	78,6
Благоевград	1257,08	915,72	72,8
Бургас	1722,88	1472,63	85,5
Варна	2116,88	1816,33	85,8
Велико Търново	1235,35	830,80	67,3
Видин	897,09	659,97	73,6
Враца	1013,54	824,46	81,3
Габрово	863,21	768,17	89,0
Кърджали	835,04	666,18	79,8
Кюстендил	743,04	565,99	76,2
Ловеч	876,47	718,22	81,9
Монтана	919,71	817,62	88,9
Пазарджик	866,42	706,52	81,5
Перник	1145,00	890,75	77,8
Плевен	1323,39	990,30	74,8
Пловдив	1521,08	1149,10	75,5
Разград	938,75	882,88	94,0
Русе	1652,42	1041,95	63,1
Силистра	740,15	649,48	87,8
Сливен	1018,63	885,25	86,9
Смолян	994,98	819,76	82,4
София-столица	2329,88	1737,63	74,6
София	721,67	619,75	85,9
Стара Загора	1415,33	1025,67	72,5
Добрич	913,83	848,48	92,8
Търговище	894,22	686,54	76,8
Хасково	1055,63	900,46	85,3
Шумен	1005,08	918,11	91,3
Ямбол	881,49	768,68	87,2

Източник: Национален Статистически Институт

Индексът на пазарните цени на жилищата за четвърто тримесечие на 2009 г. спрямо съответното тримесечие на предходната година е 73.7%, т.е. средното намаление на пазарните цени на жилищата е 26.3%. През четвърто тримесечие на 2009 г. спрямо предходното, е регистрирано намаление на цените в 16 областни градове, като по - значително е в Плевен с 6.4%, Пловдив с 5.7%, Русе с 5.6%. Регистрирано е намаление в София-столица с 3.4%. Увеличение на цените е регистрирано в останалите областни градове. Средната пазарна цена на жилищата за страната през четвърто тримесечие на 2009 г. е 1001.72 лв./кв. м. Най-високи са средните цени във Варна - 1686.17 лв./кв. м., следвана от София-столица - 1585.17 лв./кв. м. и Бургас -1360.33. лв./кв. м.

¹ Данните се отнасят за апартаменти в областните градове (изключени са апартаменти ново строителство)

Очаква се ситуацията в страната да остане като цяло непроменена до средата на годината, въпреки че анализаторите не са единодушни по въпроса дали спадът ще продължи или ще видим раздвижване на пазара в следващите месеци. Ако се сбъднат най-мрачните прогнози за българската икономика, то е много вероятно да станем свидетели на нови корекции на цените в негативна посока и срив на пазара.

Всичко това се отразява и върху дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Предвид текущите условия на пазара и икономическата конюнктура в национален и световен мащаб, очакванията на ръководството са наблюдаваните през 2009 година тенденции да се запазят и до средата на 2010 година.

XIII. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

XIV. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

XIV.1. Информация за членовете на управителните и контролните органи

Управителен орган на Дружеството е Съветът на директорите, който се състои от три физически лица. По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им в това им качество, както и за дейността им извън Дружеството. Дружеството няма Прокурист.

Румен Горанов Цонков – Изпълнителен Директор и член на Съвета на Директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

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

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

Към момента

г-н Цонков е: Председател на СД на „Техноимпортекспорт” АД

Управител на „Блясък” ЕООД с ЕИК 121101612

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

Квалификация: Бизнес курс „Финансов и инвестиционен анализ” – 1999 г.
Специализация „Фирмена сигурност” - 2000 – ССИГ

Диплома „Доктор бизнес администрация” 2008 г. BU - USA.

Професионален

опит:

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

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

За последните

5 години:

Изп. Директор на „Финанс Консултинг” ЕАД с ЕИК 103765841

Председател на УС на „Техноимпортекспорт” АД с ЕИК 831121837

Управител на „Блясък” ЕООД с ЕИК 121101612

Съдружник в Туристическа компания Интертур ООД, гр. Божурище,
ЕИК:122098553

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години

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

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

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

Към момента

г-жа Пеева е:

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

Образование:

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

Квалификация: Счетоводител

Професионален

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

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

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

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

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

За последните

5 години: няма

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години

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

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

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

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

Към момента

г-жа Петрова е: член на СД на “Техноимпортекспорт” АД с ЕИК 831121837

Образование: 1985 г. – 1988 г. – Икономически техникум “Фр. Енгелс” – гр. София, специалност “Администратор-документалист”;
1991 г. – 1993 г. – Техникум по икономика – гр. София, специалност “Икономист-счетоводител”.

Квалификация:

Професионален

опит: 12.10.1988г. – 01.09.1997г. Деловодител в „Техноимпортекспорт” АД;
12.08.1997г. – 01.10.1998г. Технически сътрудник в “Правен отдел” в „Техноимпортекспорт” АД ;
01.10.1998г. – 01.10.1999г. Секретар в „Техноимпортекспорт” АД;
01.10.1999г. – 01.04.2000г. Технически сътрудник в отдел “Маркетинг и реклама” в „Техноимпортекспорт” АД;
01.04.2000г. – 01.06.2006г. Технически сътрудник в Административен отдел в „Техноимпортекспорт” АД”
01.06.2006г. – 2010г. Завеждащ личен състав в „Техноимпортекспорт” АД;

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

За последните

5 години: Член на Управителния съвет на „Техноимпортекспорт” АД

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години

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

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

Основатели на Дружеството:

За основатели на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се считат „Лориян” ЕООД, ЕИК: 130485069 с 32 612 000бр. акции и „Блясък” ЕООД, ЕИК: 121101612 с 19 700 770 бр. акции.

- ❖ "Лориян" ЕООД - търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130485069, със седалище и адрес на управление гр. София, район Банкя ул. "Роза" № 7. Предметът на дейност на „Лориян” ЕООД е вътрешно и външнотърговска дейност, рекламна и консултантска дейност, предприемачество.

"Лориян" ЕООД, притежава 32 612 000 /тридесет и два милиона, шестстотин и дванадесет хиляди/ броя акции с номинал 1 /един/ лев или 62,34%.

- ❖ "Блясък" ЕООД - търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121101612, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Стефан Караджа" № 2.. Предметът на дейност на „Блясък” ЕООД е вътрешна и външна търговия, производство, представителство, консултантски услуги, както и всяка друга дейност незабранена със закон.

"Блясък" ЕООД, притежава 19 700 770 /деветнадесет милиона, седемстотин хиляди, седемстотин и седемдесет/ броя акции с номинал 1 /един/лев или 37,66%.

XIV.2. Конфликт на интереси

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

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

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

XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

	<i>Име, презиме, фамилия</i>	Получени възнаграждения за 2009 г. в качеството му на член на СД /в лв./	Получени възнаграждения към 10. 03. 2010 г. в качеството му на член на СД /в лв./
1	Румен Горанов Цонков	-	-
2	Цветелина Асенова Пеева	-	-
3	Лидия Александрова Петрова	-	-

С оглед на факта, че дружеството е създадено на 10.03.2010г., през 2009 г., както и към датата на съставяне на документа, няма начислени и/или изплатени възнаграждения, както и предоставени от Дружеството или негови дъщерни дружества, непарични възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

През 2009 г., както и към датата на съставяне на Проспекта, няма възникнали и дължими от Дружеството или негови дъщерни дружества, условни или разсрочени възнаграждения.

През 2009 г., както и към датата на съставяне на Проспекта, няма дължими от Дружеството или негови дъщерни дружества, суми за изплащане на пенсии, компенсаци при пенсиониране или други обезщетения.

XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

XVI.1. Дата на изтичане на срока на текущите договори с членовете на ръководния орган, както и период, през който те са заемали длъжността

Мандатът на членовете на СД е 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години с решенията за преобразуване на всяко едно от сливащите се дружества.

N	Име, презиме, фамилия	Настояща длъжност и дата на заемането ѝ съгласно Решение за преобразуване на всяко едно от сливащите се дружества	Дата на изтичане срока на договорите съгласно Устава на Дружеството
1.	Румен Горанов Цонков	22.02.2010 г. – член на СД и Изп. Директор	22.02.2013 г.
2.	Цветелина Асенова Пеева	22.02.2010 г. – Председател на СД	22.02.2013 г.
3.	Лидия Александрова Петрова	22.02.2010 г. – Зам. председател на СД	22.02.2013 г.

XVI.2. Данни от договорите за управление на членовете на Съвета на директорите относно предвидени компенсаци при прекратяването им

Няма сключени договори за управление с членовете на СД, т.е. не са предвидени компенсаци, които членовете биха получили при прекратяване им.

XVI.3. Информация за одитен комитет или комитет за възнагражденията на Дружеството

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Емитентът няма избран одитен комитет. След вписването на Дружеството в регистъра на публичните

дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от Комисията за финансов надзор, на Общо събрание на акционерите ще бъде избран одитен комитет.

XVI.4. Информация за спазването на режимите за корпоративно управление от Емитента

Емитентът заявява, че е запознат с нормите, разписани в Националния кодекс за корпоративно управление, разработен от работна група с участието на представители на бизнеса, фондовата борса, държавни експерти, неправителствени организации и академичната общност.

Националния кодекс за корпоративно управление отразява добрите практики в страните-членки на Европейския съюз и натрупания положителен опит в прилагане на международно приети правила за корпоративно управление от страна публичните дружества и емитенти в България. Кодексът съдържа правила и процедури за защита правата на акционерите, за съобразяване на действията на корпоративните ръководства със заинтересованите лица, разкриване на информация и действия на корпоративните ръководства.

Към момента Дружеството няма приета програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление. След придобиването на публичен статут Дружеството се задължава да спазва режима на корпоративно управление, заложен в националния кодекс за корпоративно управление.

XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА

XVII.1. Брой на служителите

Справка за броя на заетите лица във “Велграф асет мениджмънт” АД

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	10.03.2010
Общо наети лица по трудово правоотношение	20	20	25	25
Ръководни служители	2	3	4	4
Аналитични специалисти	2	3	-	-
Техници и други приложни специалисти	2	3	4	4
Административен персонал	2	3	4	4
Персонал зает с услуги на населението, търговията и охрана	-	-	8	8
Квалифицирани производствени работници	4	2	-	-
Оператори на машини и съоръжения и работници по монтаж на изделия	1	1	1	1
Професии, неизискващи специална квалификация	7	5	4	4

Емитента не наема значителен брой временно заети лица.

XVII.2. Притежавани от членовете на управителните и контролните органи акции и стокови опции на Емитента

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

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

XVII.3. Описание на постигнатите договорености за участие на служителите в капитала на Емитента

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

XVIII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ

XVIII.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Сред акционерите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала му.

Към датата на изготвяне на Проспекта има 2 /две/ юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му. Това са:

- ❖ "Лориян" ЕООД - търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130485069, със седалище и адрес на управление гр. София, район Банкя ул. "Роза" № 7.. Предметът на дейност на „Лориян” ЕООД е вътрешно и външнотърговска дейност, рекламна и консултантска дейност, предприемачество.

"Лориян" ЕООД, притежава 32 612 000 /тридесет и два милиона, шестстотин и дванадесет хиляди/ броя акции с номинал 1 /един/ лев или 62,34%.

- ❖ "Блясък" ЕООД - търговско дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121101612, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Стефан Караджа" № 2.. Предметът на дейност на „Блясък” ЕООД е вътрешна и външна търговия, производство, представителство, консултантски услуги, както и всяка друга дейност незабранена със закон.

„Блясък” ЕООД, притежава 19 700 770 /деветнадесет милиона, седемстотин хиляди, седемстотин и седемдесет/ броя акции с номинал 1 /един/лев или 37,66%.

Към датата на изготвяне на Проспекта има 2 /две/ юридически лица, които притежават непряко над 5 на сто от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Това са:

- ❖ „Теленор Комюникейшън” АД, едноличен собственик на капитала на „Блясък” ЕООД.
- ❖ „Нико-Комерс” ЕООД с ЕИК:130115244, едноличен собственик на капитала на „Лориян” ЕООД.

Физическо лице, притежаващо непряко над 5 на сто от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е Милен Кънчев Кънчев, едноличен собственик на капитала на „Нико-Комерс” ЕООД.

XVIII.2. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

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

Няма физически лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл. Никое физическо лице към настоящия момент не притежава пряко мнозинство от гласовете в общото събрание на акционерите или в Съвета на директорите.

Юридическо лице, упражняващо пряк контрол върху Емитента в горепосочения смисъл е „Лориян” ЕООД, притежаващо 62.34% от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Едноличен собственик на капитала на „Лориян” ЕООД е „Нико-Комерс” ЕООД с ЕИК130115244. Едноличен собственик на капитала на „Нико-Комерс” ЕООД е Милен Кънчев Кънчев. По смисъла на ЗППЦК § 1, т. 13 а), Милен Кънчев Кънчев упражнява непряк контрол върху Емитента. „Нико-Комерс” ЕООД чрез „Лориян” ЕООД упражнява също непряк контрол върху „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Основният начин за ограничаване на възможна злоупотреба с дейността или активите на Дружеството от страна на мажоритарния собственик е разпоредбата на чл. 114 от ЗППЦК, съгласно която Дружеството не може, без изрично да бъде овластено за това от общото събрание на акционерите, да придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи, както и да възникват задължения към заинтересовани лица, когато сделките/ задълженията са на стойност над 2% от активите на Дружеството. Също така съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да

предявяват иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. След придобиване на публичен статут, при предявяване на искове срещу членове на СД ще могат да бъдат приложени облекчените условия по чл.118 от ЗППЦК.

Допълнително, след приемане на Програмата за добро корпоративно управление ще бъдат заложили ред принципи, които да позволят еднакво третиране на всички акционери, без оглед на броя притежавани от тях акции. Присъствието на независим член на Съвета на директорите, съгласно разпоредбите на ЗППЦК и Устава на Емитента, също би могло да се разглежда като известен вид гаранция срещу неравностойно третиране на миноритарните акционери.

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

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

XIX. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

- а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - i) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
 - ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
 - iii) упражнява общ контрол върху предприятието;
- б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;
- е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

През разглеждания финансов период до датата на изготвяне на проспекта, „Велграф Асет Мениджмънт” АД има следните трансакции със свързани лица:

Предоставени търговски заеми	2007г.	2008г.	2009г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Лориян ЕООД	7 592	7 592	7 591
Общо	7 592	7 592	7 591

Предоставените заеми на свързани лица към 31.12.2009 г. включват:

- Заем, предоставен на “Лориян” ЕООД, в размер на 6 019 хил. лв. към 31.12.2009 г., по Договор за временна финансова помощ от 12.06.2006 г. за сумата от 7 000 хил. лв., с годишна лихва в размер на 8.5% и срок за погасяване до 31.12.2010 г.
- Заем, предоставен на “Лориян” ЕООД, в размер на 1 572 хил. лв. към 31.12.2009 г., по Договор за временна финансова помощ от 14.06.2006 г. за сумата от 1 000 хил. евро, с годишна лихва в размер на 8.5% и срок за погасяване до 31.12.2010 г.

Страна по съответния договор за предоставен заем на „Лориян” АД е „ Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД.

XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

XX.1. Историческа финансова информация

Годишен проформа финансов отчет за периода 2007 – 2009 г. (*Приложение No 9 към Проспекта*), заверен от регистриран одитор Марий Апостолов, чрез дружеството “Грант Торнтон” ООД, заедно с одиторски доклад към него. Годишният проформа финансов отчет съдържа:

- Отчет за финансовото състояние
- Отчет за всеобхватния доход
- Отчет за промените в собствения капитал
- Отчет за паричните потоци
- Пояснения към финансовия отчет

Встъпителен неаудитиран счетоводен баланс към 10.03.2010 г. (*Приложение No 10 към Проспекта*).

Последната одитирана финансова информация е от годишният проформа финансов отчет към 31.12.2009 г.

Последната неаудитирана финансова информация е от встъпителния баланс към 10.03.2010 г.

Използваната в Проспекта проформа финансова информация е:

- подготвена само за илюстративни цели;
- поради своето естество, разглежда хипотетична ситуация и затова не представлява действителната финансова позиция или резултати на дружеството.

Проформа финансовата информация е представена в табличен вид (*Приложение No 12 на Проспекта*) и съдържа:

- историческата некоригирана информация;
- проформа корекциите (всички корекции се отнасят пряко към транзакцията и са свързани само и единствено с разчети в групата на сливащите се дружества.);

- получената проформа финансова информация.

Източници на проформа финансова информация са заверените годишни финансови отчети на преобразуващите се дружества за съответните години.

Базата върху която е подготвена проформа информацията са Международните счетоводни стандарти и Международните стандарти за финансови отчети. Източник на всяка единица информация и корекция са заверените годишни финансови отчети на сливащите се дружества за предходните три години.

Поради факта, че проформа корекциите са единствено по отношение на групата на сливащите се дружества – то от тези корекции не се очаква да имат непрекъснато въздействие върху емитента.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 10.03.2010г. и от датата на встъпителния баланс до датата на Проспекта не публикувало междинна финансова информация.

Документите могат да бъдат разгледани в информационния център на Комисията за финансов надзор, гр. София, ул. “Шар планина” №33 (след евентуално потвърждение на Проспекта от Комисията) и на електронната страница: www.fsc.bg, както и в сградата на „Българска фондова борса” АД, гр. София, ул. “Три уши” №10 (след регистрация на емисията акции за търговия на регулиран пазар) и на електронната страница: www.bse-sofia.bg.

XX.2. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Към датата на съставяне на настоящия Документ няма висящи съдебни, административни и арбитражни производства, заведени срещу “Велграф Асет Мениджмънт” АД, както и висящи съдебни, административни и арбитражни производства, заведени от “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които могат или са могли да имат значителни последици за Емитента и/или за финансовото му състояние.

През 2009г., както и до датата на Сливане няма висящи съдебни, административни и арбитражни производства, заведени от някое от преобразуващите се дружества.

През 2009г. са открити следните съдебни административни и арбитражни производства срещу преобразуващите се дружества:

- „Слънчеви лъчи Актив” ЕООД – т.дело No 288/2009г. на Русенски Окръжен съд за сумата от 17 564.5 Евро
- „Имоти наеми обслужване” ЕООД – т.дело No 1247/2009 на Софийски Градски съд за сумата от 41 769.96 лв.

Посочените по-горе две съдебни производства не са от естество, което може или е могло да има значителни последици през близкото минало, за Дружествата, които са се преобразували, и/или за финансовото състояние или рентабилността на икономическата група, към която Емитентът принадлежи.

Емитентът и/или слелите се дружества не са били осведомени за опасност от съдебни, административни или арбитражни производства за предишните дванадесет месеца.

XX.3. Дивидентна политика

„Велграф Асет Мениджмънт” АД няма дружествена политика по разпределянето на дивиденди. Дружеството е учредено на 10.03.2010г. и съответно Общото събрание на акционерите не е взимало решение и не е разпределяло дивиденди.

XX.4. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на последния финансов отчет.

На 26.02.2010 г. са продадени 30 000 броя акции от капитала на ОАО “Страховая компания “Итиль”” – гр. Казан, Република Татарстан, на обща стойност 1 380 000 Евро. Няма други съществени промени във финансовото и търговско състояние на Емитента, настъпили след датата на публикуване на последния финансов отчет (встъпителен) към 10.03.2010г.

XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XXI.1. Акционерен капитал

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

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

Всички емитирани акции са изцяло изплатени.

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

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

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

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

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

XXI.2. Информация от Устава на Емитента

Предмет на дейност на Емитента

Предметът на дейност на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е посочен в чл. 6 от Устава на дружеството и 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.

Имущество и фондове на Дружеството

Съгласно чл. 7. Имуществото на Дружеството се състои от всички негови права и задължения. Дружеството може да придобива всякакви права и поема всякакви задължения по реда, предвиден в Устава. В съответствие с чл. 263к, ал. 1 от Търговския закон, Дружеството управлява отделно преминалото върху него имущество на всяко от преобразуващите се дружества за срок от 6 месеца, считано от момента на вписване на преобразуването в търговския регистър.

Съгласно чл. 8. ал. 1, „Велграф Асет Мениджмънт” АД образува фондове по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите. С решението за създаването им се определят размера, начина на попълване и разходване на средствата по фонда.

Дружеството поддържа Фонд “Резервен” в размера, установен от закона, или в по-голям размер, установен с решение на Общото събрание на акционерите. Фонд “Резервен” се образува в минималния размер, предвиден от закона, освен ако императивна разпоредба на закона изисква или Общото събрание на акционерите определи по-голям размер, и се изразходва по предписания в същия закон начин.

Клонове и участия в други Дружества

Съгласно чл. 10. ал.1 от Устава на Емитента, Дружеството може да образува подразделения, клонове, търговски представителства и други структурни образувания извън седалището си, включително и в чужбина, при спазване на изискванията на приложимото законодателство.

Дружеството може да учредява и/или да участва в учредяването на нови търговски дружества, както и да придобива участие в съществуващи търговски дружества с решение на Съвета на директорите.

Дружеството може да бъде член на съюзи, обединения и други организации в страната и чужбина при спазване на приложимото законодателство.

Отговорности

Съгласно чл. 11. ал.1 от Устава, за задълженията си Дружеството отговаря с имуществото си.

Емитентът не отговаря за лични задължения на акционерите си. Акционерите отговарят за задължения на Дружеството до размера на невнесената стойност на записаните от тях акции от капитала на Дружеството.

Капитал и акции

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева. Капиталът на Дружеството е разделен на 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Всяка такава акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

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

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

Всяка емисия акции подлежи на регистрация в Централния депозитар по реда на ЗППЦК и Наредбата, като регистрацията на акциите в Централния депозитар се удостоверява с акт за регистрация, а притежаването на безналични акции - с депозитарна разписка.

Централният депозитар издава и предава чрез своите членове депозитарните разписки на притежателите на акции, освен ако в нормативен акт или в правилника на Централния депозитар не е предвиден друг ред.

Депозитарната разписка не е ценна книга по смисъла на Търговския закон. Правилата на Търговския закон, относно временните удостоверения, акциите и прехвърлянето им не се прилагат към депозитарните разписки.

Издаването и разпореждането с безналични ценни книжа има действие от регистрацията им в Централния депозитар.

Всички акции на Дружеството, издадени при възникването му, са вписани като една емисия ценни книжа с цел търгуване на регулирани пазари, за което Съветът на директорите е овластен съгласно Устава да подаде заявление с искане за вписване на емисията в регистъра на Комисията за Финансов Надзор, както и да състави и представи необходимите за това документи, и съответно да направи искане Дружеството да бъде вписано в регистъра на Комисията за Финансов Надзор като публично дружество. След издаване на решението на Комисията за Финансов Надзор за вписването, Изпълнителният директор е овластен да заяви за вписване в търговския регистър това обстоятелство, като заяви и промяна на фирмата на Дружеството и съответно изменение на чл. 4, ал. 1 по следния начин: „Фирмата на Дружеството е „Велграф Асет Мениджмънт” ПАД, която се изписва допълнително и на английски език като: „Velgraf Asset Management” PLC”, без за целта да е необходимо нарочно решение на общото събрание на акционерите в Дружеството.

Съгласно чл. 16 от Устава, когато акция или неподделен пакет акции са собственост на няколко лица, те определят едно лице - пълномощник, което да ги представлява до извършване на подялба и вписването ѝ в Книгата на акционерите. При непосочване на такова лице по инициатива на заинтересованите, Дружеството може да изпраща необходимите съобщения до едно от лицата по свой избор или да не изпраща съобщения. Съпритежателите на акции отговарят солидарно за задълженията по тях.

Изменение на капитала

Изменението на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание на акционерите по начините, предвидени в закона.

Условията за увеличаване на капитала, включително чрез издаване на нова емисия акции на Дружеството, се определят в решението на Общото събрание на акционерите. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, както и чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

При увеличаване на капитала всеки акционер, който отговаря на изискванията на закона, има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Общото събрание на акционерите няма право да вземе решение, с което да ограничи упражняването на това право или да лиши акционерите от него, нито може да овласти Съвета на директорите да приеме решение с такова съдържание.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нова емисия акции, емисионната стойност на тези акции трябва да бъде напълно изплатена, освен ако увеличаването е за сметка на неразпределена печалба на Дружеството или в случаите на конвертиране на издадени от Дружеството облигации в акции.

Съгласно чл. 17, ал. 5 от Устава на Дружеството, намаляването на капитала и реда за извършване на плащания, свързани с такова намаляване, се извършва с решение на Общото събрание на акционерите. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите.

Общото събрание на акционерите може да вземе решение за едновременно намаляване и увеличаване на капитала на Дружеството

Съгласно чл. 18. ал.1 от Устава, акциите на Дружеството са изцяло записани от учредителите съгласно съотношението на замяна, предвидено в Договора за преобразуване от 20.01.2010 г.

Емисионната стойност на всички акции от първата емисия на Дружеството е равна на номиналната и е изцяло изплатена при учредяването на Дружеството.

Общо събрание на Акционерите

Общото събрание на акционерите са състои от всички акционери с право на глас, които отговарят на изискванията на закона. Когато Дружеството е издало акции с различни права, в предвидените от закона случаи се свиква Общо събрание на акционерите от съответния клас акции.

Съгласно чл. 22 от Устава на Емитента, Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва устава на ДРУЖЕСТВОТО;
2. взема решения за увеличаване и намаляване на капитала на ДРУЖЕСТВОТО;
3. взема решение за преобразуване и прекратяване на ДРУЖЕСТВОТО;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя гаранциите за управлението им;
5. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
6. определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на Дружеството;
7. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители (регистрирани одитори);

8. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, взема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;

9. решава издаването на облигации;

10. назначава ликвидаторите при прекратяване на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;

11. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и Устава.

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

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

Ако в едномесечен срок от искането по ал. 2 на акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана до акционерите, обявена в търговския регистър най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване и оповестена съгласно изискванията на закона. Поканата до акционерите за свикване на Общото събрание на акционерите трябва да съдържа реквизитите, изисквани от закона.

Общото събрание на акционерите се открива от Председателя на Съвета на директорите, а в отсъствието им или при гласуване от акционерите за друг водещ – от избрания от събранието. Общото събрание избира измежду акционерите председател на общото събрание, секретар на събранието и преброители на гласовете. Секретарят отговаря за воденето на протокола и техническата организация по провеждането на събранието.

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на записаните акции с право на глас. Право на глас имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Гласовете на отделен акционер са неделими, независимо от броя на притежаваните от него акции, включително и при упълномощаване за гласуване.

Акционерите участват на Общото събрание лично или чрез представител. Упълномощаването става изрично за всяко отделно Общо събрание, съгласно изискванията на закона. Пълномощните се представят на Дружеството чрез Съвета на директорите два работни дни преди деня на общото събрание.

Пълномощник може да е физическо или юридическо лице по избор на акционера, включително и член на Съвета на директорите, в последния случай при условие, че акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всяка точка от дневния ред. Преупълномощаване не се допуска.

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

Съгласно чл.25, ал. 1 о Устава на Дружеството, Общото събрание може да взема валидни решения по точките от дневния ред, когато при откриването му е представен поне половината от капитала и всички акционери са надлежно уведомени за събранието.

При липса на начален кворум повече от 120 минути след обявения в поканата начален час, събранието се отлага за втората обявена в поканата дата, която не може да е по-рано от 14 дни от деня на събранието, а в случай, че не е посочена резервна дата, новото заседание се провежда на петнадесетия ден след обявената първа дата. В този случай събранието е законно независимо от представения на него капитал.

По процедурни въпроси представеният капитал може да взема решения с мнозинство повече от половината от капитала.

Събранието може да се прекъсне и отложи за друга дата и когато има кворум или е започнало дейността си, с решение, взето с мнозинство повече от две трети от капитала.

Във всички случаи на отлагане събранието може да разглежда само въпроси от първоначално обявения дневен ред, освен в хипотезата на чл. 27 от Устава.

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

Съгласно чл. 26. ал. 1 от Устава, Общото събрание взема решенията си с мнозинство повече от половината от представения капитал, освен когато настоящият устав или законът предвиждат по-високо мнозинство.

Решенията по чл.22 т.1, 2 и 3 (само за прекратяване) от Устава се вземат с мнозинство повече от две трети от представения капитал.

Решението за преобразуване на ДРУЖЕСТВОТО се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от представения на събранието капитал.

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

Решения на ОС, приети в нарушение на закона или Устава, могат да бъдат обжалвани по реда на закона.

Съвет на Директорите

Съветът на директорите отговаря пред Общото събрание на акционерите за управлението на Дружеството. Съветът заседава в зависимост от необходимостта, но не по-рядко от веднъж на три месеца.

СД се състои от 3 (три) члена – физически или юридически лица, избрани от Общото събрание на акционерите за срок от пет години, като всеки от членовете продължава да изпълнява длъжността си до избора на нов член на негово място. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения. Те се избират за срок от 3 (три) години с решенията за преобразуване на всяко едно от сливащите се дружества.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат лица, които отговарят на предвидените в закона и Устава изисквания. Кандидатите доказват липсата на пречки по

предвидения в закона начин. Те дават гаранция за своето управление в минималния размер, предвиден в закона.

Когато за член на Съвета на директорите е избрано юридическо лице, то е длъжно да определи и упълномощи физическо лице, което да представлява юридическото лице в Съвета и да изпълнява задълженията му като член на Съвета.

Член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок от 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването на члена на Съвета на директорите, като в противен случай заинтересованият член може сам да заяви за вписване това обстоятелство.

Съгласно чл. 30 от Устава, Съветът на директорите взема оперативните решения за Дружеството и управлява неговата дейност. Той изпълнява всички функции и решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите по силата на закона или на Устава. Съветът на директорите приема Правилник за своята работа.

Компетентност, структура и заседания на Съвета на Директорите

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

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

Съветът на директорите се овластява в петгодишен срок от вписване на Дружеството в търговския регистър, като спазва всички особени изисквания на закона, да взема решения за издаване на облигации на Дружеството (еднократно или с различни емисии, от един и същи или от различни класове и при условия и срокове на облигационните заеми по преценка и решение на Съвета на директорите, включително чрез публично предлагане, в страната или в чужбина, включително облигации, конвертируеми в акции на Дружеството) до максимален общ размер ненадвишаващ 10 000 000 (десет милиона) евро и да съставя и подава пред компетентните органи необходимите документи, и да сключва съответните договори и сделки, свързани с издаването и пласирането на облигациите на Дружеството.

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

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

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

Съгласно чл. 33. ал. 1 от Устава на Емитента, Съветът на директорите провежда заседанията си в седалището на Дружеството, освен ако не вземе решение за провеждането им на друго място. В последния случай разноските по командироването на членовете са за сметка на Дружеството. Поканата до членовете се отправя от Председателя на съвета най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието, освен ако такова е било насрочено на предишно заседание и всички членове са уведомени. Мястото, датата и часа на заседанието, както и дневният ред, се определят от Председателя на Съвета на директорите, съответно от упълномощения от него член на Съвета на директорите или от Заместник-Председателя.

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

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

Решения на Съвета на Директорите

Съгласно чл. 34. ал. 1 от Устава на Емитента, Съветът на директорите може да взема валидни решения, когато присъстват или са представени повече от половината от членовете му, а отсъстващите са надлежно поканени. Член на Съвета на директорите може да бъде представляван на заседание само от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Упълномощаването е в писмена форма (включително изпратено по факс), дава се за всеки отделен случай и се прилага към документите от заседанието. Когато то не съдържа указание за гласуването, представителят гласува с два гласа по начина, по който сам той гласува по съответния въпрос.

Съветът на директорите приема решения с обикновено мнозинство от всички членове, освен ако по закон или настоящия Устав се изисква единодушно решение.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решенията. Съгласието може да бъде валидно дадено и по факс подписано преди изпращането му или по друг установен между членовете на Съвета начин. Писмената форма се смята за спазена и съгласието е валидно, когато е дадено по друг технически начин, включително и по електронен път, идентифициращ автора му и даващ възможност да бъде възпроизведено.

В съответствие с чл. 236, ал. 3 от Търговския Закон в Устава изрично се предвижда, че следните сделки:

- прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;

- разпореждането с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството, съгласно последния заверен годишен счетоводен отчет;

- поемането на задължения или предоставянето на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен счетоводен отчет;

се вземат с единодушно решение на Съвета на директорите при спазване на особените изисквания на закона.

Съгласно чл. 34, ал.6 от Устава, разпоредбата на чл. 237, ал. 4 от Търговския Закон не се прилага.

Статут на изпълнителния член на Съвета на Директорите и представляване на Дружеството

Съгласно чл. 36. ал. 1 от Устава, Съветът на директорите избира един от членовете си за Изпълнителен директор (изпълнителен член).

Изпълнителният член на Съвета представлява Дружеството еднолично и има право да извършва всички действия и сделки, свързани с дейността на Дружеството, както и да съставя и подписва документи от името на Дружеството. Изпълнителният директор може да упълномощава други лица за извършването на отделни действия и сделки.

Изпълнителният директор организира дейността на Дружеството в съответствие със закона, този Устав, решенията на Общото събрание на акционерите и решенията на Съвета на директорите. Той поема оперативното ръководство на дейността на Дружеството, сключва и прекратява трудовите и други договори на работниците и служителите, повишава, понижава и наказва дисциплинарно и упражнява всички права на работодател по Кодекса на труда и отговаря за отчетността и архивите на Дружеството.

Отношенията между Дружеството и Изпълнителния директор се уреждат с договор за управление, който се сключва в писмена форма от името на Дружеството чрез Председателя на Съвета на директорите.

В случаите, когато по закон се изисква съвместно изпълнение на представителни функции, заедно с Изпълнителния директор се подписва и Председателят или Заместник-председателят на Съвета на директорите.

Съгласно чл. 37. ал. 1 от Устава, пред всички трети лица Дружеството се представлява от изпълнителния член (Изпълнителен директор), самостоятелно.

Ако Съветът на директорите назначи търговски управител (прокурист), той представлява Дружеството съгласно условията на прокурата. Лицата с представителна власт могат да упълномощават други лица за извършването на отделни действия или сключването на отделни сделки.

В случаите, предвидени в закона, Съветът на директорите назначава на трудов договор към Дружеството директор за връзки с инвеститорите, с компетентност съгласно закона.

Директорът за връзки с инвеститорите не може да бъде член на Съвета на директорите и се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Дивиденди

Съгласно чл. 38. ал. 1 от Устава, 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 дивиденди, 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.

Изплащане на дивидентите

Съгласно чл. 39. ал. 1 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.

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

В Устава на Дружеството не са указани по-значителни действия за промяна на правата на държателите на акции, отколкото се изисква по закон

Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

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

Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Уставът и вътрешните актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които установяват праг на акционерна собственост, над който тя трябва да бъде оповестена. Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 и следв. от ЗППЦК и Наредба № 39 (обн., ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията за разкриването на участие в Дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

Не се изисква уведомяване от маркет – мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството, при условие че:

1. е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;

2. не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. е уведомено за настъпването на събитията по чл. 145, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Задължението за уведомяване по чл. 145, ал. 3 от ЗППЦК се изпълнява най-късно до края на деня, следващ придобиването или прехвърлянето на акциите.

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

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

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол;
2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

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

Реорганизация и преобразуване

Съгласно чл. 40. от Устава на Дружеството, преобразуването на Дружеството става по реда, предвиден в закона.

Прекратяване на Дружеството

Съгласно чл. 41. от Устава, Дружеството се прекратява в следните случаи:

1. по решение на Общото събрание на акционерите;
2. при обявяване в несъстоятелност;
3. по решение на съда в предвидените от закона случаи;

Ликвидация

Съгласно чл. 42. от Устава, когато прекратяването се извършва по решение на Общото събрание на акционерите, с решението се назначават един или повече ликвидатори и се определят възнаграждението за ликвидаторите и срока за ликвидация. Ликвидацията се извършва по реда на действащото българско законодателство.

XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

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

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

XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ

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

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

XXIV. ОПОВЕСТЕНИ ДОКУМЕНТИ

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

- Устав на “Велграф Асет Мениджмънт” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg; след евентуалното решение за регистриране на акциите за търговия на регулиран пазар - в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- Годишни, проформа, одитирани, финансови отчети на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода 2007г.-2009г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg; след евентуалното решение за регистриране на акциите за търговия на регулиран пазар - в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- Встъпителен неаудитиран баланс - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на

Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg; след евентуалното решение за регистриране на акциите за търговия на регулиран пазар - в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

- Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg; след евентуалното решение за регистриране на акциите за търговия на регулиран пазар - в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към датата на съставяне на Проспекта, 10 на сто от капитала на “Велграф Асет Мениджмънт” АД се равнява на 5 231 277 лева. Емитентът не е инвестирал около и над 10 на сто от капитала си в нито едно дружество.

XXVI. МЯСТО И НАЧИН НА ПОЛУЧАВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

- **Емитента**

„Велграф Асет Мениджмънт” АД, гр. София, бул. „Брюксел” №1, лице за контакти Румен Цонков – изпълнителен директор на „Велграф Асет Мениджмънт” АД; тел. (+359 2) 980 00 28 от 09:30 до 17:00 часа

- **Упълномощения инвестиционен посредник**

“Централна кооперативна банка” АД, гр. София, ул. “Г.С.Раковски” №103, лице за контакти: Здравко Василев, Силвия Христова; тел. (+359 2) 981 73 94, от 9.30 – 17.30 часа.

Изготвили Регистрационния документ:

Здравко Василев

Силвия Христова

Румен Цонков

Долуподписаното лице, в качеството си на лице, представляващо Дружеството, с подписа си декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона и отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния Документ.

Румен Цонков
Изпълнителен Директор

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Декларация по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
2. Удостоверение за актуално състояние от Търговския регистър.
3. Устав на "Велграф Асет Мениджмънт" АД.
4. Протокол от заседание на Съвета на директорите за приемане на Проспект на "Велграф Асет Мениджмънт" АД.
5. Удостоверение за ISIN код.
6. Акт за регистрация на емисията в „Централен Депозитар“ АД.
7. Протоколи с Решения на компетентните органи на Сливащите се дружества.
8. Договор за преобразуване от 20.01.2010г.
9. Одитирани проформа финансови отчети на Дружеството за периода 2007-2009г.
10. Встъпителен баланс.
11. Доклад на независимия одитор.
12. Таблицы с проформа финансова информация (историческа некоригирана информация; проформа корекции; крайна проформа финансова информация).
13. Документ за платена такса към Комисията за финансов надзор за потвърждаване на Проспекта.