

РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ
Уарф Риал Эстейт Инвестмент Компани Лимитед
(Wharf Real Estate Investment Company Limited)

Обыкновенные акции

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством
Российской Федерации о ценных бумагах

Адрес страницы в сети Интернет, используемой
Уарф Риал Эстейт Инвестмент Компани Лимитед
(Wharf Real Estate Investment Company Limited)
для раскрытия информации:
<https://www.wharfreic.com/en/investor/reports>

Общие положения

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг (далее - Резюме) составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» в связи с допуском акций Wharf Real Estate Investment Company Limited (далее – Эмитент) к публичному обращению на организованных торгах, проводимых ПАО «СПБ Биржа» (далее - Биржа).

Настоящее Резюме составлено Биржей на основе информации, раскрытой Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited), и представляет собой краткое изложение на русском языке информации об Эмитенте, ценных бумагах Эмитента, допускаемых к торгам на организованном рынке ценных бумаг, и рисках, связанных с деятельностью Эмитента. При составлении настоящего Резюме использовалась информация из листингового документа, предоставленного Эмитентом Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) в целях листинга в соответствии с правилами Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) от 09 ноября 2017 года, а также учитывалась актуальная информация, раскрытая Эмитентом к дате составления настоящего Резюме, в частности, информация, содержащаяся в последнем годовом отчете Эмитента.

При составлении настоящего Резюме Биржа полностью полагалась на информацию, раскрытую Эмитентом, не осуществляла проверку указанной информации и не может гарантировать полноту и достоверность указанной информации. Биржа не отвечает за возможные ошибки в настоящем Резюме вследствие недостатков информации, раскрытой Эмитентом. Настоящее Резюме является вспомогательным источником информации, дополнительным по отношению к информации, раскрытой Эмитентом, и не может рассматриваться как официальный документ или официальный перевод.

Настоящее Резюме носит исключительно информационный характер, не является консультацией или рекомендацией в отношении ценных бумаг Эмитента, и Биржа не отвечает за любые последствия инвестиционных решений, принятых с использованием информации, содержащейся в настоящем Резюме. Настоящее Резюме не должно являться единственным источником информации при принятии инвестиционных решений в отношении ценных бумаг Эмитента, инвесторы должны учитывать иную доступную информацию об Эмитенте и его ценных бумагах, в том числе информацию, раскрываемую

Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited).

Настоящее Резюме составлено по состоянию на 02 декабря 2022 года.

Информация об Эмитенте

Эмитент — одна из крупнейших компаний по недвижимости в Гонконге, занимающаяся в основном инвестициями и управлением недвижимостью. Эмитент владеет портфелем из шести первоклассных активов в Гонконге, включая Harbour City, Times Square, Wheelock House, Crawford House, The Murray, Гонконг («Мюррей») и Plaza Hollywood, а также двумя первоклассными коммерческими объектами Wheelock Place и Scotts. Harbour City Эмитента представляет собой многофункциональный интегрированный комплекс с торгово-офисными помещениями, сервисными апартаментами, гостиницами и клубом. Стратегически расположенный на берегу гавани в Цим Ша Цуй, он включает в себя один из крупнейших торговых центров в Гонконге. Таймс-сквер Эмитента представляет собой многофункциональный интегрированный комплекс, напрямую связанный со станцией метро в Козуэй-Бей, с торговыми и офисными помещениями, в которых расположены 16 уровней торгового центра, в которых расположены международные бренды и другие ритейлеры, 20 ресторанов и кинотеатр.

Руководство Эмитента определило четыре отчетных операционных сегмента: инвестиционная недвижимость, девелоперская недвижимость, гостиничный бизнес и инвестиционная деятельность.

Сегмент инвестиционной недвижимости в основном связан с арендой недвижимости и операциями по управлению. В настоящее время портфель инвестиционной недвижимости Группы, который в основном состоит из торговых, офисных и служебных квартир, в основном расположен в Гонконге.

Сегмент девелоперской недвижимости включает в себя деятельность, связанную с приобретением земли, девелопментом, строительством и продажей торговой недвижимости, в основном на материковом Китае.

Гостиничный сегмент включает гостиничные операции в Гонконге и материковом Китае.

Инвестиционный сегмент представляет собой инвестиции в акции на мировых рынках капитала.

Эмитент был учрежден 13 апреля 2017 года в соответствии с законодательством Каймановых островов в качестве освобожденной от налогообложения компании с ограниченной ответственностью (exempted company with limited liability). Эмитент зарегистрирован по адресу Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands. Офис Эмитента в Гонконге расположен по адресу: 16th Floor, Ocean Centre, Harbour City, Canton Road, Kowloon, Hong Kong. Телефонный номер офиса Эмитента, включая междугородный телефонный код: + (852) 2118 3118.

Информация о ценных бумагах Эмитента

К публичному обращению допускаются обыкновенные акции Эмитента с номинальной стоимостью 0,1 HKD (ISIN KYG9593A1040, CFI ESVUFR) (далее – Акции).

Обыкновенные акции Эмитента прошли листинг на Гонконгской фондовой бирже (The Stock Exchange of Hong Kong Limited) 23 ноября 2017 года, где они торгуются под символом 1997. На 31 октября 2022 года было выпущено и находилось в обращении 3 036 227 327 Акции. Согласно информации, размещенной на вебсайте Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong Limited), на 01 декабря 2022 года цена

закрытия Акций составила HKD 36,200. Минимальная и максимальная цена Акций за 52 недели, предшествующие 01 декабря 2022 года, составляла HKD 30,450 и 42,200 соответственно.

По итогам 2020 финансового года Эмитент выплатил в качестве итоговых дивидендов по HKD 1,47 на одну Аксию. По итогам 2021 финансового года Совет директоров Эмитента предложил одобрить на общем собрании акционеров выплату итоговых дивидендов в размере HKD 1,31 на одну Аксию.

Любые решения по объявлению и выплате дивидендов в отношении Акций будут приниматься в будущем на общем собрании акционеров Эмитента на основании рекомендации Совета директоров Эмитента.

Риски, связанные с деятельностью Эмитента

Следующие факторы риска, которым подвержен Эмитент при осуществлении своей деятельности, следует принимать во внимание при прочтении любых утверждений, содержащихся в настоящем Резюме, и принятии каких-либо инвестиционных решений. Перечень указанных факторов риска не является исчерпывающим, поэтому для принятия инвестиционных решений следует учитывать информацию, раскрываемую Эмитентом в соответствии с требованиями законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong).

Макроэкономические риски:

- *Неблагоприятные макроэкономические условия, нестабильность мировых финансовых рынков, слабый экономический рост или даже падение экономик как в отдельных странах и регионах, так в мировой экономике в целом, могут привести к сокращению расходов физических и юридических лиц, а значит, негативно повлиять на доход, получаемый Эмитентом, ухудшить результаты его операционной деятельности, а также оказать влияние на перспективы его бизнеса.*
- *Существенный или (или) длительный спад экономики КНР и (или) мировой экономики в целом может в значительной степени отрицательно повлиять на бизнес Эмитента и его финансовое положение.*
- *Ухудшение условий доступа к капиталу на рынках, где Эмитент ведет хозяйственную деятельность, или в странах, где Эмитент имеет значительные инвестиции, в том числе связанное с его рейтингами, и (или) других компаний той же отрасли, и (или) стран, в которых Эмитент осуществляет деятельность, может негативным образом повлиять на результаты его деятельности.*
- *Результаты деятельности Эмитента могут быть подвержены негативному влиянию в связи с форс-мажорными обстоятельствами, в том числе природными катастрофами, войнами и прочими происшествиями.*
- *Пандемия COVID-19 и подобные ей угрозы системе здравоохранения могут нанести серьезный ущерб бизнесу Эмитента, его финансовому положению и результатам его операционной деятельности.*
- *На результаты бизнеса влияют макроэкономические условия, а на них в свою очередь могут повлиять любые существенные изменения общего потребительского спроса или настроений на коммерческом рынке, а также политические и экономические изменения Гонконга или КНР.*

Операционные риски:

- *Несмотря на сравнительно высокие темпы роста бизнеса Эмитента, в будущем Эмитент может оказаться не в состоянии поддерживать их на прежнем*

уровне. При этом данные о результатах Эмитента в прошлом могут не являться достоверным индикатором результатов его деятельности или перспектив в будущем.

- Эмитенту, клиентам и партнерам Эмитента оказывают услуги третьи лица. Качество таких услуг, а также их стоимость могут опосредованно оказать негативное влияние на деятельность Эмитента.

- Эмитент в своей деятельности полагается на работу его ключевых сотрудников, включая руководителей, а также опытного и высококвалифицированного персонала. Помимо этого на результаты деятельности Эмитента оказывают влияние усилия его сотрудников в части сохранения и поддержания корпоративной культуры, а также ценностей Эмитента. По этой причине, в случае если Эмитент не сможет нанимать, удерживать и мотивировать сотрудников, Эмитент может столкнуться с негативными последствиями для своего бизнеса.

- В рамках своей деятельности Эмитент сталкивается с острой конкуренцией со стороны других игроков рынка. При этом, несмотря на то, что у Эмитента имеется успешный опыт ведения конкурентной борьбы, существует риск, что Эмитент не сможет выстоять в конкурентной борьбе в будущем, что может привести к падению доли рынка и потере части клиентской базы.

- Участие Эмитента в стратегических альянсах, сделках слияний и поглощений, а также инвестиционных проектах может негативно сказаться на его бизнесе, деловой репутации, финансовом положении, а также результатах его деятельности.

- Эмитент несет риск некачественного управления операционными издержками, связанными с осуществлением текущей деятельности, затратами на реструктуризацию или расширение бизнеса, а также неэффективной организации работы Эмитента, в том числе при расширении бизнеса.

- На индустрию розничной торговли и гостиничного бизнеса в Гонконге существенное влияние оказывает желание и готовность туристов приехать в Гонконг и остаться в нем. Любое сокращение числа туристов, особенно туристов из КНР, в Гонконг может повлиять на розничную торговлю и гостиничный бизнес.

- Значительную часть дохода Эмитент получает от его портфеля инвестиционной недвижимости, эффективность которого зависит от ряда факторов, включая изменения рыночных уровней арендной платы, конкуренцию за арендаторов, сбор и продление арендной платы.

- Значительная часть дохода Эмитента поступает инвестиционной недвижимости в Харбор-Сити и Таймс-сквер. Любое событие, которое частично или полностью влияет на деятельность Эмитента в этих двух местах, может существенно и неблагоприятно повлиять на бизнес, финансовое положение, результаты деятельности и перспективы.

- Учитывая ограниченное предложение значительных участков земли для инвестиционной недвижимости и отелей в Гонконге рост Эмитента зависит от возможности найти подходящую землю на коммерчески выгодных условиях.

- Доходы и прибыль Эмитента зависят от его способности продолжать привлекать и удерживать качественных арендаторов.

- Расходы Эмитента могут возрасти в случае роста расходов на техническое обслуживание и эксплуатацию.

- Объекты Эмитента могут столкнуться с временным закрытием, снижением доходов или снижением заполняемости в результате ремонта или реконструкции.

- Уровень прибыли и маржа зависят от структуры доходов Эмитента, и нет никаких гарантий, что он сможет поддерживать существующий уровень прибыли.

- *Завершение и реализация проектов развития недвижимости в КНР зависят от различных факторов, включая сроки получения необходимых лицензий, разрешений или одобрений от правительств и необходимое финансирование. Нет никаких гарантий, что Эмитент сможет завершить или сдать свои проекты вовремя. Некоторые из девелоперских проектов Эмитента реализуются через совместные предприятия.*
- *Электронная коммерция может повлиять на бизнес и результаты деятельности арендаторов, что в свою очередь также существенно и неблагоприятно может повлиять на доходы Эмитента.*
- *Гостиничный бизнес Эмитента подвержен сезонным колебаниям.*

Правовые риски:

- *В случае отсутствия необходимых для ведения деятельности разрешений со стороны государственных органов, а также лицензий и разрешительной документации бизнес Эмитента может столкнуться с серьезными последствиями, которые могут сказаться на его финансовом положении и результатах его деятельности.*
- *Эмитент ведет деятельность в соответствии с определенными нормативными положениями, и внедрение нового регулирования может привести к возникновению у Эмитента дополнительных обязательств и необходимости соблюдать дополнительные требования.*
- *В отношении Эмитента могут быть поданы иски в связи с его деятельностью, и у него могут возникнуть издержки, связанные с сопутствующими судебными расходами.*
- *Эмитент может оказаться не в состоянии защитить свою интеллектуальную собственность от незаконного использования третьими лицами, что в долгосрочной перспективе может неблагоприятно сказаться на его бизнесе и уровне конкурентоспособности.*
- *Ужесточение налогового надзора за сделками слияний и поглощений в КНР может негативно повлиять на бизнес Эмитента, его стратегию в части приобретения активов или реструктуризации, а также на стоимость акций Эмитента.*
- *Неспособность Эмитента защитить его интеллектуальную собственность может нанести ущерб его бизнесу и негативно повлиять на результаты его деятельности.*
- *В рамках правовой системы КНР имеется ряд факторов неопределенности, которые могут затруднить защиту интересов Эмитента в судебных инстанциях.*
- *Эмитент подвержен рискам, связанным с правом собственности.*
- *Эмитент подвергается различным видам налогов в юрисдикциях, в которых он работает или присутствует.*
- *Эмитент подвержен риску несвоевременной оплаты со стороны клиентов, в том числе со стороны государственных организаций или компаний с государственным участием, а также риску абсолютной неплатежеспособности указанных лиц.*
- *Деятельность Эмитента по управлению свободными денежными средствами, а также по снижению рисков изменения цен на услуги (товары) Эмитента подвержена рыночному, валютному рискам, а также риску изменения процентных ставок.*
- *Изменение стандартов бухгалтерской отчетности может повлиять на уже объявленные финансовые результаты Эмитента.*
- *Ограничения на обмен валюты в КНР могут снизить способность Эмитента эффективно использовать его выручку, а значит, могут негативным образом сказаться на его финансовом положении, деятельности и возможностях в части выплаты дивидендов.*

- Имеющаяся задолженность и условия заключенных долговых соглашений могут ограничивать финансовую гибкость Эмитента.
- Инвестиционная недвижимость и отели, как правило, неликвидны и не могут быть легко преобразованы для альтернативного использования. Поэтому способность Эмитента реагировать на любые неблагоприятные изменения в эффективности своей инвестиционной собственности и отелей может быть ограничена.
- Эмитент может понести убытки, связанные с незастрахованными рисками.
- У Эмитента может не оказаться возможности взыскать дебиторскую задолженность
- Возможно, Эмитент не сможет обеспечить достаточное долговое финансирование и/или рефинансирование капитальных затрат или для поддержания стратегий или будущих операций.
- Оценочная стоимость недвижимости Эмитента может отличаться от фактической стоимости реализации.
- Будущая справедливая стоимость инвестиционной собственности Эмитента, вероятно, время от времени будет колебаться.
-

Бренд и маркетинг:

- Если Эмитент не сможет поддерживать, защищать и улучшать репутацию своего бренда, возможности Эмитента в части поддержания и наращиванию клиентской базы могут быть ограничены.
- Если Эмитент не сможет поддерживать узнаваемость своего бренда, его бизнес может столкнуться с трудностями в части привлечения новых контрагентов или клиентов.
- В отношении бизнеса Эмитента могут быть применены неконкурентные методы борьбы, а также иные меры негативного воздействия со стороны третьих лиц, включая жалобы в надзорные органы, негативное освещение в блогах, а также распространение отрицательных суждений о его бизнесе, которые могут нанести ущерб его репутации и привести к снижению доли рынка, оттоку клиентов и падению выручки.
- Эмитент несет существенные издержки, связанные с маркетингом и сбытом продукции, при этом некоторые из маркетинговых кампаний и методов сбыта продукции могут не привести к ожидаемым выгодам.
- Эмитент может быть подвергнут пристальному вниманию со стороны общественности, и в отношении него могут быть поданы жалобы в соответствующие регуляторные органы. Кроме того, Эмитент может столкнуться с негативным освещением в СМИ и необоснованными обвинениями, что может нанести существенный ущерб его деловой репутации, а также негативно повлиять на его бизнес и перспективы его развития.
- Несчастные случаи, травмы или запрещенные действия в инвестиционной собственности, девелоперской недвижимости и отелях могут существенно и неблагоприятно повлиять на репутацию Эмитента и повлечь за собой ответственность.

IT и безопасность:

- Возможные взломы и хакерские атаки, направленные против сайтов Эмитента, и возможные вследствие подобных атак сложности с защитой персональных данных могут нанести ущерб деловой репутации Эмитента и негативно

повлиять на его бизнес, а также существенным образом сказаться на его финансовом положении, результатах его деятельности.

- *Сбои в информационных и технологических системах могут негативно повлиять на деятельность Эмитента.*

Риски, связанные с акциями Эмитента:

- *Цена акций Эмитента подвержена рыночному риску, может быть сильно волатильной и значительно измениться в результате неточных или негативных оценок аналитиков и иных лиц, в том числе содержащих непроверенную и (или) недостоверную информацию.*

- *Эмитент не может гарантировать, что любая, принятая им программа по выкупу активов будет полностью реализована или что какая-либо такая программа приведет к росту акционерной стоимости в долгосрочном периоде. Кроме того, действия Эмитента в рамках программы по выкупу активов могут привести к росту волатильности его акций, а также истощить денежные ресурсы Эмитента.*

- *Если финансовые аналитики не будут в своих обзорах освещать бизнес Эмитента или будут выставять его в невыгодном свете, цена и торговые объемы Акции могут значительным образом снизиться.*

- *У некоторых акционеров имеется значительная доля акций Эмитента, и их интересы могут не совпадать с интересами иных акционеров.*

- *У Эмитента может не оказаться возможностей для выплаты дивидендов в объемах, предусмотренных его дивидендной политикой.*

- *Держатели акций Эмитента в будущем могут столкнуться с размыванием их доли.*

- *Акционеры и инвесторы могут столкнуться с трудностями при защите своих интересов, поскольку Эмитент зарегистрирован в соответствии с законодательством Каймановых островов, и эти законы могут обеспечивать иную защиту миноритарных акционеров, чем законы Гонконга.*

Источники дополнительной информации об Эмитенте и его ценных бумагах

На Эмитента распространяются требования законодательства Гонконга и правил листинга Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong), которые предусматривают обязанность Эмитента раскрывать информацию в форме годовых отчетов, финансовой отчетности и иную информацию. Указанная информация раскрывается на сайте Гонконгской фондовой биржи (The Stock Exchange of Hong Kong), а также на сайте Эмитента. Содержание указанных сайтов не включено в настоящее Резюме.

Все ссылки на адреса любых сайтов в настоящем Резюме являются лишь неактивными текстовыми ссылками. Для инвесторов эти документы, помимо прочего, могут быть источником информации об оценках и прогнозах уполномоченных органов управления Эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Однако инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут существенно отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.