

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

**НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**  
**Част II от ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ**

<b>ЕМИТЕНТ</b>	<b>„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ</b>	
<b>Вид на акциите</b>	Безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми	
<b>Брой акции</b>	130 000 броя (сто и тридесет хиляди)	
	<b>за 1 акция</b>	<b>общо за емисията</b>
<b>Емисионна стойност</b>	113.00 лева	14 690 000 лева
<b>Номинална стойност</b>	1.00 лев	130 000 лева
<b>Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане</b>	<b>3 000 лева</b>	
<b>Общо разходи по публичното предлагане</b>	<b>10 380 лева</b>	
<b>Нетни приходи от публичното предлагане</b>	<b>14 679 620 лева</b>	
<b>Инвестиционен посредник по емисията</b>	„БУЛБРОКЪРС” ЕАД гр. София 1504 ул. „Шейново” № 7	

### Срок на публичното предлагане:

1. **Начална дата за прехвърляне на права и записване на акции:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”) в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”.
2. **Краен срок за прехвърляне на права:** крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е 14 дни, считано от началната дата. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата да се счита първият следващ работен ден. Съгласно Правилника на „Българска фондова борса – София” АД („БФБ – София” АД) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.
3. **Краен срок за записване на акции:** крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 15-тия работен ден, считано от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.



Проспектът съдържа цялата информация за „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, която е необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ, преди да вземат решение да инвестират.

**Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. „Рискови фактори“ на стр. 16-18 от Документа за предлаганите акции, както и „Рискови фактори“ на стр. 9-20 от Регистрационния документ, потвърден с Решение № 541 – ДСИЦ от 11.04.2007 г. на КФН.**

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите акции с Решение № 1009 –Е от 04.08.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

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

Отговорност за изготвянето на Проспекта носят „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, както и подписалият Проспекта инвестиционен посредник.

**Дата: 23.07.2008 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

<b>РАЗДЕЛ</b>	<b>стр.</b>
<b>I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ</b>	<b>8</b>
1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	8
2. ДАННИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ДРУЖЕСТВОТО ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ, КАКТО И ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ	8
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА	10
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА	10
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	10
<b>II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>10</b>
1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ	10
2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	11
3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	14
4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ	14
<b>III. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>15</b>
1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	16
1.1 ЦЕНОВИ РИСК	16
1.2 ЛИКВИДЕН РИСК	17
1.3 ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	17
1.4 ВАЛУТЕН РИСК	17
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>	<b>18</b>
1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	18
2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	18
3. ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ВЪВ ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ВЪВ ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА	18
4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	18
5. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ	19
6. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ	20
7. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ	20
8. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА,	21



КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ	
9. ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/ СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	22
<b>V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК</b>	<b>25</b>
1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	25
1.1. ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ	25
1.2. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК	25
1.3. МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ	26
2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	26
2.1. УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА	26
2.2. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА	27
2.3. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ	27
2.4. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	28
2.5. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ	28
2.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ	28
2.7. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ	30
2.8. РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ; РЕД КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА; РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПОВЕЧЕ АКЦИИ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ; РЕД ЗА УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ	30
2.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ	31
2.10. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА)	31



2.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИТЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО	32
2.12. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО	32
3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	32
3.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ	32
3.2. ПОСОЧВАНЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА СЕ ВКЛЮЧАТ В ПОДПИСКАТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, ИЛИ НЕ, ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА СЕ ВКЛЮЧИ В ПОДПИСКАТА ЗА ПОВЕЧЕ ОТ 5 % ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	32
3.3. ИНДИКАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ ВЛИВАНЕ И/ ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	32
3.4. ИНДИКАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	33
3.5. ПРОЦЕС НА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО	33
3.6. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ „GREEN SHOE“ ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА	33
3.7. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО	34
3.8. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА	34
3.9. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА НА ДОГОВОРА С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК; ПОСОЧВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ УЧАСТВА В ПРЕДЛАГАНЕТО И НА КОЛИЧЕСТВОТО, КОЕТО ЩЕ ПРЕДЛАГА	34
3.10. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЗАЕДНО С КОЛИЧЕСТВОТО ЦЕННИ КНИЖА, С ЧИЕТО ПЛАСИРАНЕ СЕ АНГАЖИРА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПОСРЕДНИК ПО СИЛАТА НА ДОГОВОР С ДРУЖЕСТВОТО	35
4. ЦЕНА	35
4.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ И РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ	35
4.2. КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ	35



4.3.	СЪЩЕСТВЕНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЦЕНАТА, КОЯТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ СА ЗАПЛАТИЛИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ	35
5.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	36
5.1.	ПОСОЧВАНЕ НА РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ	36
5.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	36
5.3.	ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА” И „ПРОДАВА”	36
5.4.	СТАБИЛИЗАЦИЯ	36
6.	ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	36
7.	РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	36
7.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ ПРЕДЛАГА ЕМИСИЯТА АКЦИИ	36
7.2.	ОСНОВНИ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	37
7.3.	РАЗВОДНЯВАНЕ /НАМАЛЯВАНЕ/ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	37
<b>VI.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>38</b>
1.	АКТУАЛНО ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ; ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ	38
2.	АКТУАЛИЗИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	40
2.1.	ОПИСАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	40
2.2.	ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ	40
2.3.	ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	40
2.4.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА И ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	40
2.5.	ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ	40
3.	ОПИСАНИЕ НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ВНОСА ИЛИ ИЗНОСА НА КАПИТАЛ, КАКТО И ИЗПЛАЩАНЕТО НА ДИВИДЕНТИ, ЛИХВИ ИЛИ ДРУГИ ПЛАЩАНИЯ НА ЧУЖДИ ГРАЖДАНИ, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА	41
4.	МЯСТО И НАЧИН ЗА ЗАПОЗНАВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ С ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	42

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 9,30 И 16,30 Ч. НА:

**АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА – „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

ГР. СОФИЯ 1700  
КВ. „ВИТОША”  
УЛ. „КОНСТАНТИН ПЕТКАНОВ” № 4  
ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: ЦВЕТЕЛИНА ГРИГОРОВА  
тел.: (+359 2) 945 53 81  
факс: (+359 2) 939 88 99  
e-mail: office@arcotowers.com

**АДРЕС НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС” ЕАД**

СОФИЯ 1504  
УЛ. „ШЕЙНОВО” № 7  
ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: КЛИМЕНТ РУДИНСКИ  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ III (РИСКОВИ ФАКТОРИ), ТОЧКА 1 (РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА) ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ.



## I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“). Предметът на дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от ЗДСИЦ.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.02.2007 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 01.03.2007 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. номер 115473, том 1581, рег. 1, стр. 122. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

### 1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно ЗДСИЦ, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Джейсън Лайл Кук – Председател на Съвета на директорите;
- Илия Василев Василев – Заместник – председател на Съвета на директорите;
- Джей Александър Джонстън – член на Съвета на директорите;
- Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор;
- Иван Денчев Ненков – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор – Пейо Иванов Николов и Председателя на Съвета на директорите Джейсън Лайл Кук, заедно и поотделно.

Към датата на съставяне на настоящия Документ за предлаганите акции, Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

### 2. ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ДРУЖЕСТВОТО, ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ, КАКТО И ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ

#### БАНКА – ДЕПОЗИТАР

Наименование	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД
Седалище	гр. София
Адрес на управление	ул. „Гогол“ № 18 – 20
Телефон	(+359 2) 919 85 221
Факс	(+359 2) 943 01 24





ЕИК 831228413 Ю  
Web site www.raiffeisen.bg

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 14195 от 1994 г. под № 18414, т. 230, стр. 38.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД има разрешение за извършване на дейност като банка – Решение № 198 от 16.06.1994 г. на Българска Народна Банка за издаване на лицензия.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор („КФН”), ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и от Българска Народна Банка.

#### **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО:**

Наименование	„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД
Седалище	гр. София
Адрес на управление	ул. „Константин Петканов” № 4
Телефон	(+ 359 2) 945 53 81
Факс	(+ 359 2) 939 88 99
ЕИК	175236898

„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 на Софийски градски съд от 23.02.2007 г. по фирмено дело 2527/ 2007 г., парт. 115325, том 1579, рег. 1, стр. 59. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията в съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър.

„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД е с предмет на дейност посредническа и консултантска дейност; дейност по наемане, аренда, покупка, продажба, обслужване, управление и поддържане на недвижими имоти и/ или вещи права върху недвижими имоти; дейност по осъществяване на строителство, по финансиране на проекти, свързани с недвижими имоти, по инвестиране в такива проекти; търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.

#### **ДРУЖЕСТВО, ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ НА „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ:**

Съгласно договор за обслужване на дейността на дружество със специална инвестиционна цел „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД обслужва счетоводното отчитане на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ.

#### **УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

Наименование	„БУЛБРОКЪРС” ЕАД
Седалище	гр. София
Адрес на управление	ул. „Иван Вазов” № 30
Адрес за кореспонденция	гр. София 1504, ул. „Шейново” № 7, партер
Телефон	(+359 2) 489 36 40
ЕИК	115152520
Web site	www.bulbrokers.bg



„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма трайни отношения с инвестиционни посредници и правни консултанти при извършване на основната си дейност.

### 3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Одитор на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ за финансовата 2007 г. е „ЪРНСТ И ЯНГ ОДИТ“ ООД.

Наименование	„ЪРНСТ И ЯНГ ОДИТ“ ООД
Седалище	гр. София
Адрес на управление	Бизнес Парк София, сграда № 10
Телефон	(+359 2) 817 71 00
Факс	(+359 2) 817 71 11
ЕИК	130972874
Web site	www.ey.com

На проведено на 15.07.2007 г. редовно общо събрание на акционерите „ЪРНСТ И ЯНГ ОДИТ“ ООД е избрано за одитор и за 2008 г.

### 4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА

Изготвянето на Документа за предлаганите акции е възложено на „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Следните служители и сътрудници на това дружество са отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите акции:

ГАБРИЕЛА ВЕЛИЧКОВА – изпълнителен директор, специалист инвестиционни проекти;

АДВ. ХРИСТИНА МИЛЕНКОВА – правен консултант.

С подписите си на последната страница на този документ, посочените по-горе лица декларират, че:

- (1) при изготвянето на Документа за предлаганите акции са положили необходимата грижа за неговото съответствие със закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите акции не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

### 5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

С подписа си на последната страница на настоящия Документ, представляващите инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, декларират, че последният е солидарно отговорен с лицата, посочени в предходната точка относно изготвянето на настоящия Документ за предлаганите акции.

## II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.03.2008 г. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има краткосрочни вземания в размер на 30 115 лв., парични средства – 16 006 417 лв. Краткотрайните активи възлизат на 16 036 532 лв., а краткосрочните задължения са в размер на 36 324 лв.

В резултат на това нетният оборотен капитал към 31.03.2008 г., определен като разлика между краткотрайните активи и текущите задължения е положителна величина в размер на 16 000 208 лв.

## 2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

От учредяването си до момента, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е предоставяло заеми на други лица в качеството си на заемодател. Дружеството не е предоставяло гаранция и обезпечения по краткосрочните си пасиви (няма гарантирана задължнялост). Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължнялост).

Следва да отбележим, че съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма обезпечена задължнялост, включително и по банкови и облигационни заеми.

В таблиците по-долу са представени капитализацията и задължнялостта на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, които се основават на изготвения, съгласно Международните счетоводни стандарти, междинен финансов отчет към 31.03.2008 г.

### ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.03.2008 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Резерви		целеви резерви	специализирани	други	Натрупани печалби и загуби		Резерв от преводи	Общо собствения капитал	Малцинствено участие
		премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки				печалба	загуба			
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б	1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	650	16 927	0	0	0	0	62 210	0	0	79787	0
Промени в началните салда поради:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика										0	
Фундаментални грешки										0	
Коригирано салдо в началото на	650	16 927	0	0	0	0	62 210	0	0	79787	0

отчетния период											
Нетна печалба/ загуба за периода							319	0		319	
1. Разпределение на печалбата за:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди										0	
други										0	
2. Покриване на загуби										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т. ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
5. Ефект от отсрочени данъци										0	
6. Други изменения										0	
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	62 529	0	0	80106	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация										0	
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	62 529	0	0	80106	0

ЗАДЪЛЖЕНИЯ към 31.03.2008 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
		до 1 година	над 1 година	
а	1	2	3	4
<b>I. Нетекущи търговски и други задължения</b>				
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	0	0	0	0
- заеми			0	
- доставки на активи и услуги			0	
- други			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т. ч.:	0	0	0	0
- банки, в т. ч.:			0	

- просрочени			0	
- небанкови финансови институции, в т. ч.:			0	
- просрочени			0	
3. Задължения по ЗУНК			0	
4. Задължения по получени търговски заеми			0	
5. Задължения по облигационни заеми			0	
6. Други дългосрочни задължения, в т. ч.:			0	
- по финансов лизинг			0	
<b>Всичко за I:</b>	0	0	0	0
<b>II. Данъчни пасиви</b>				
Пасиви по отсрочени данъци			0	
<b>III. Текущи търговски и други задължения</b>				
1. Задължения към свързани предприятия, в т. ч. от:	0	0	0	0
- доставени активи и услуги			0	
- дивиденди			0	
други			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т. ч.:	0	0	0	0
- към банки, в т. ч.			0	
- просрочени			0	
- небанкови финансови институции, в т. ч.			0	
- просрочени			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	0	0	0	0
- по ЗУНК			0	
- по облигационни заеми			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции			0	
- други			0	
4. Текущи задължения:	33	33	0	0
Задължения по търговски заеми			0	
Задължения към доставчици и клиенти	32	32	0	
Задължения по получени аванси			0	
Задължения към персонала	1	1	0	
Данъчни задължения, в т. ч.:	0	0	0	0
- корпоративен данък върху печалбата			0	
- данък върху добавената стойност			0	
- други данъци			0	
Задължения към осигурителни предприятия			0	
5. Други краткосрочни задължения	3	3	0	
<b>Всичко за III:</b>	36	36	0	0
<b>ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):</b>	36	36	0	0

### 3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите – предмет на настоящия Проспект.

Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, тъй като е договорено като фиксирана сума, а не се образува като процент от реално набраната сума от публичното предлагане.

### 4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с реализацията на планирания от Дружеството инвестиционен проект. Очакваната нетна сума на приходите от публично предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е 14 679 620 лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на ЗДСИЦ и Устава на Дружеството.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

### ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Съгласно чл. 7 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ неговите инвестиционни цели в дългосрочен план са:

- нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

### ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл. 8 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, както и чрез евентуални продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.



Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване;
- имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване;
- имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/ или гаражи и оборудване;
- имоти със спортно и/ или развлекателно предназначение;
- селскостопанска земя.

### **АКТИВИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ИНВЕСТИРА СВОБОДНИТЕ СИ СРЕДСТВА**

Съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 2 от Устава, недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, трябва да бъдат на територията на Република България и не могат да бъдат обект на правен спор.

В чл. 8, ал. 3 и 4 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;
- в ипотечни облигации – до 10 % от активите си.

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. В случай, че „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ използва някоя от посочените по-горе възможности, общият обем на тези инвестиции не може да надхвърля 10 % от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно последния одитиран счетоводен баланс и период на инвестиране не по-дълъг от една година.

### **III. 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 цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, потвърден с Решение № 541 - ДСИЦ от 11.04.2007 г. на КФН, както и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да се вземе решение за закупуване на акции, емитирани от Дружеството.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е изложено на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичната област, в която ще работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на Дружеството.

Предвижданите от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

## 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат – очакваната възвращаемост в направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „БФБ – София“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Пазарната цена на акциите на Дружеството ще зависи, както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

### 1.1. ЦЕНОВИ РИСК

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти в портфейла на Дружеството, както и в промяна на размера на наемите, разходите за обработка, експлоатация, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

**Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти** и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент. За да се застрахова от евентуален спад на доходите, Дружеството ще се стреми към предварително договаряне на условията по договорите за отдаване под наем, както и да сключва дългосрочни договори с професионално доказали се фирми в бранша.

Като допълнителен механизъм се предвижда извършването на постоянни задълбочени проучвания и наблюдения на основните тенденции и нагласи на участниците в пазара на недвижими имоти.

Извършените предварителни проучвания и анализи показват, че продължаващия процес на интеграция на страната в Европейския съюз и запазването и увеличаването на икономическия растеж са основни предпоставки за повишаване на цените на недвижими имоти. С оглед на това съществува малка вероятност за спадане на цените на недвижимите имоти в дългосрочен план.

**Увеличаване на цените на строителството** – част от набраните от Дружеството средства ще бъдат инвестирани в строителство. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.



**Намаление на нивата на наемите** – движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

За намаляване на риска от значително повишаване на разходите за бъдещи инвестиционни дейности, Дружеството ще сключва договори със стратегически партньори, гарантиращи най-изгодни условия. Предвижда се подписване на предварителни споразумения с фиксирани цени, както и обявяване на конкурси с цел получаване на по-благоприятни условия. За допълнително ограничаване на ценовия риск Дружеството ще ускорява или забавя инвестиционната си програма в зависимост от пазарните условия.

## 1.2. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на Дружеството. Този риск ще бъде ограничен, предвид факта, че акциите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ ще се търгуват свободно на „БФБ – София“ АД.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, тъй като 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. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. При условие, че в процеса на извършване на дейност на Дружеството се наложи да продава извънредно бързо свои активи, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. Реализирането им на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

## 1.3. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

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

## 1.4. ВАЛУТЕН РИСК

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева, Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при излизане от системата на валутния борд и обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Дружеството не е изложено на валутен риск



спрямо останалите валути, поради ограничения за инвестиране извън територията на страната. Валутен риск би могъл да възникне при премахване на тези ограничения, както и при промяна на котирането на наемните и продажни цени от евро в друга чуждестранна валута. Този риск се смята за минимален.

#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

##### **1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на първично публично предлагане са 130 000 (сто и тридесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от емисия по увеличение на Дружеството съгласно решение на Съвета на директорите от 01.07.2008 г. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от Дружеството и дават еднакви права на притежателите си.

За правата по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, даващи право да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до „Централен депозитар” АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

Акции от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код **BG 1100017075**.

Акции няма да бъдат предмет на международно предлагане.

##### **2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Относно издаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство и законодателството на европейските общности, утвърдено и прието, съгласно разпоредбите на българския закон.

##### **3. ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ВЪВ ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ВЪВ ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА**

Ценните книжа от настоящата емисия са поименни и безналични. Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, който извършва и всички вписвания във връзка с правата и прехвърлянето на акциите.

##### **4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Акции, предмет на публично предлагане, се издават в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната стойност 113.00 (сто и тринадесет) лева.

## 5. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, Търговския закон („ТЗ“) и другите приложими нормативни актове дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

### Право на глас

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД, като акционери 14 дни преди датата на провеждане на Общото събрание. Купувачът на акции, вписан в регистъра на „Централен депозитар“ АД на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател. „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

### Право на дивидент

Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата.

### Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6 месечен срок от обявяване на поканата в Търговския регистър, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявяват вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основанията, предвидени в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяване на Дружеството.

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

- **право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции**, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- **право на всеки акционер да участва в управлението**, да избира и да бъде избран в органите на управление;



- **право на информация** – в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявления дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание, както и право да задава въпроси относно икономическото, финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- **право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание**, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

## **6. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

Настоящата емисия ценни книжа се издава въз основа на решение на Съвета на директорите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 01.07.2008 г.

На основание чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващите от ЗППЦК и чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 19 и чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на 130 000 (сто и тридесет хиляди) нови обикновени поименни безналични акции, като всяка една нова акция е с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност 113.00 (сто и тринадесет) лева.

## **7. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ**

Уставът на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. След приключване на публичното предлагане, акциите ще бъдат заявени за приемане за търговия на „БФБ – София“ АД. След регистрацията за търговия на „БФБ – София“ АД покупки и продажби на акциите се извършват само на пода на „БФБ – София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията му в „Централен депозитар“ АД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва само на „БФБ – София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува“ или „продава“ на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

За да се осъществи прехвърляне на акции в случаите на дарение и наследяване в „Централен депозитар“ АД, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно, като обявява съответно цена „продава“ или цена „купува“ и количеството акции на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ. „БФБ – София“ АД и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за



регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на акциите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници последните нямат право да извършват продажби на акции, върху които има учреден залог или наложен запор, освен при условията на чл. 38, ал. 3 от посочената Наредба.

Съгласно Правилника на „БФБ – София“ АД, сделки с ценни книжа се извършват, само ако те не са блокирани в „Централен депозитар“ АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, т.е. акциите трябва да отговарят на изискванията на ЗППЦК относно публичното предлагане на ценни книжа и търговията с тях на регулиран пазар.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗППЦК и наредбите относно прилагането му, Правилника на „БФБ – София“ АД и правилата на „Централен депозитар“ АД.

## **8. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Дружествата със специална инвестиционна цел, както и отношенията, свързани със секюритизацията на увеличението на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции, се уреждат от ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ.

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции и подписката са:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обн. в ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обн. ДВ, бр. 114 от 30.12.1999 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Търговски закон (обн. ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за Комисията за финансов надзор (обн. ДВ, бр. 8 от 28.01.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обн. ДВ, бр. 84 от 17.10.2006 г.)
- Закон за пазарите на финансови инструменти (обн. ДВ, бр. 52 от 29.06.2007 г.)
- Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа (обн. ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обн. ДВ, бр.4 от 16.01.2004 г.) с всички последващи изменения и допълнения;



- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обн. ДВ, бр. 54 от 23.06.2004 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество (обн. ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.) с всички последващи изменения и допълнения.

## **9. ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/ СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ**

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“), обн. ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Обект на данъчно облагане са само доходите на притежателите на ценни книжа, издавани от Дружеството.

Обобщената информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица.

Местни лица са физическите лица, чийто постоянен адрес е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местно лице е също така и лице, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лице, което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/ или организации или от български предприятия, и членовете на неговото семейство. Местни лица са и юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горното определение.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

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

Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са ЗКПО и Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“).

### **ДОХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ**

Доходите от дивиденди, изплатени от Дружеството са доходи от източник в България и в този смисъл, данъчно задължени са както местните, така и чуждестранните лица.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ, местните и чуждестранните физически лица се облагат с окончателен данък, който се удържа и внася от дружеството. Данъкът е в размер 5 % (пет на сто) и се начислява върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Данъкът следва да бъде внесен в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент.



Съгласно чл. 194 и следващите от ЗКПО когато дивидентите, разпределени от Дружеството, са в полза на чуждестранни юридически лица и местни юридически лица, които не са търговци, те се облагат с данък при източника в размер на 7 % (седем на сто) върху brutния размер на разпределените дивиденти. Данъкът е окончателен и се удържа от Дружеството. Тази разпоредба не се прилага, когато дивидентите са разпределени в полза на договорен фонд или на местно юридическо лице, което участва в капитала като представител на държавата – при наличие на такова. Данъкът се внася в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденти, ако притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, а в останалите случаи в срок до края на месеца, следващ месеца на решението.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на чуждестранни лица, ако са местни лица на държава – членка на Европейския съюз и при условие, че чуждестранното лице:

- съгласно данъчното законодателство на страната – членка на Европейския съюз, се смята за местно лице на тази страна за данъчни цели и по силата на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане с трета държава не се смята за местно лице на държава извън общността;
- се облага с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава – членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;
- притежава, включително чрез място на стопанска дейност в страната или в друга държава – членка на Европейската общност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на *място на стопанска дейност* в друга държава – членка на Европейския съюз и при едновременното изпълнение на следните условия:

- печалбите на *мястото на стопанска дейност* се облагат с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава – членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;
- мястото на стопанска дейност е на друго местно лице или на дружество от друга държава – членка, които са търговски или неперсонифицирани дружества и печалбите им се облагат с корпоративен данък;
- местното лице или дружеството от друга държава – членка, посочено по-горе, притежава, включително чрез мястото си на стопанска дейност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Ако към датата на вземане на решението за разпределяне на дивидент не е изтекъл двугодишния срок за притежаване на най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството, може да не се удържи данък при източника, ако се предостави обезпечение при органа по приходите в размер на дължимия данък при източника. Обезпечението се освобождава след изтичане на двугодишния срок и при наличие на останалите условия, посочени по-горе.

С изключение на посочените по-горе случаи на освобождаване от данъчно облагане по отношение на притежателите на повече от 15% от акциите на Дружеството, чуждестранно лице може да бъде освободено от данъчно облагане, да му бъде възстановен платения данък или да получи данъчен кредит за целия размер или за част от данъка, удържан при източника в България, ако има действаща спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, сключена между България и държавата, на която е местно това лице.

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно



облагане („СИДДО“), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже основанията за прилагане на спогодбата по реда и условията на Раздел III, Глава шестнадесета от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Съгласно разпоредбите на ДОПК чуждестранното лице трябва да удостовери, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с който съответният доход е действително свързан; (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Освен това, на българските данъчни органи следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от Решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденти и копие от удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа. Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице – получател на доходи веднага след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденти.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане чуждестранно лице – акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника – 7 % върху brutния размер на изплатените дивиденти. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 50 000 лева за една година, чуждестранното лице – акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

Разпределянето на дивиденти под формата на акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Дружеството под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

## **КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ**

Не се облагат с данък при източника доходите, реализирани от местни или чуждестранни лица от продажбата на акции на официалния и неофициалния регулиран пазар на ценни книжи в България (с изключение на приходите от блоковете и други сделки с ценни книжи, които са сключени извън регулирания пазар и подлежат единствено на регистриране на регулирания пазар), както и доходите от сключените при условията и по реда на търгово предлагане сделки съгласно ЗППЦК.

В случай, че не са изпълнени условията по горния параграф, сделката ще подлежи на данъчно облагане. В този случай доходът от продажбата на акции, реализиран от местни лица-акционери, ще подрежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ, а доходът от продажба на акции, реализиран от чуждестранни лица ще е обект на данъчно облагане при източника, т.е. в България, и данъчният режим в този случай е сходен с





данъчния режим за дивидентите, с изключение на размера на данъка при източника, който ще е 10 %, в случай че приложима СИДДО не предвижда друго.

## V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК

### 1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

#### 1.1 ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на първично публично предлагане са 130 000 (сто и тридесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 130 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 113.00 (сто и тринадесет) лева. След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ – София“ АД.

#### 1.2 ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК

На основание чл. 196, ал. 1 и 2 от ТЗ, чл. 112 и следващите от ЗППЦК и чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 19 и чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, Съветът на директорите увеличава капитала на Дружеството посредством издаване на права. Съгласно § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество.

Срещу всяка една съществуваща акция от увеличението, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ издава по 1 (едно) право, като 5 (пет) права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/ търговия и при провеждането на явния аукцион; 5 (пет) упражнени права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция с емисионна стойност от 113.00 (сто и тринадесет) лева. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/ или притежавани от него права, разделен на 5 (пет).

Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН.

Съгласно чл. 92а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### 1.3 МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник или емитента:

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД

гр. София 1504

ул. „Шейново“ № 7

лице за контакт: Климент Рудински

тел./факс: (+359 2) 489 36 40

или

ЕМИТЕНТ – „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ

гр. София 1700

кв. „Витоша“

ул. „Константин Петканов“ № 4

лице за контакт: Цветелина Григорова

тел.: (+359 2) 945 53 81

факс: (+359 2) 939 88 99

e-mail: office@arcotowers.com

## 2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

### 2.1. УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА

- **начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“.
- **краен срок за прехвърляне на правата:** крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е 14 дни, считано от началната дата. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата да се счита първият следващ работен ден. Съгласно Правилника на „БФБ – София“ АД последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.
- **място, условия и ред за прехвърляне на правата:** прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на „БФБ – София“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД предлага за продажба при



условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на „Централен депозитар“ АД при условията и по реда на неговия правилник.

## **2.2. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА**

- **начална дата за записване на акции:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“.
- **краен срок за записване на акции:** крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 15-тия работен ден, считано от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване.

- **място за записване на акции** – „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, гр. София – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, избран от Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала с адрес:

гр. София 1504  
ул. „Шейново“ № 7  
лице за контакти: Климент Рудински  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

Записването се извършва всеки работен ден през срока за записване на акции от 9.30 до 16.30 часа.

## **2.3. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

#### **2.4. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за увеличението на капитала. Капиталът на Дружеството да бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 120 000 (сто и двадесет хиляди) броя акции с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 113.00 (сто и тринадесет) лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

#### **2.5. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/ или придобитите от него права, разделени на 5 (пет).

#### **2.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

Под записване на акции по смисъла на § 1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при упълномощения инвестиционен посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД или при друг инвестиционен посредник. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат за запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез „Централен депозитар“ АД и неговите членове. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/ или при явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и следва да има следното минимално съдържание:

##### **А) Физически лица**

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;



5. подпис на лицето, което подава заявката.

#### **Б) Юридически лица**

1. фирма и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2 – 5 от буква А по-горе.

#### **В) Чуждестранно физическо/ юридическо лице**

Аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2 – 5 от буква А по-горе.

Към писмената заявка се прилагат:

- (а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално правно състояние на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;
- (б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрацията; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него;
- (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение си прилагат и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, заверено от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранните физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа за самоличност, съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето.

Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД всеки работен ден от срока на подписката от 9.30 до 16.30 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16.30 часа на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.



Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записаните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

## **2.7. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, открита при банката – депозитар „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15.00 часа на последния ден на подписката. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър към Агенция по вписванията.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/ фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ БУЛСТАТ (ЕИК) – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума и който се предава на упълномощения инвестиционен посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

## **2.8. РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ; РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА; РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПОВЕЧЕ АКЦИИ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ; РЕД ЗА УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ**

- **ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане** – публичното предлагане се счита за успешно приключило, когато дори да не е изтекъл обявения срок, е записан целият размер на емисията и е внесена пълната емисионна стойност на записаните акции. В случай, че всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, емитентът обявява прекратяването на подписката и уведомява КФН за успешното приключване на подписката в срок от 3 (три) работни дни съгласно изискванията на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК и предприема необходимите действия по регистрация на емисията в „Централен депозитар“ АД и „БФБ – София“ АД.



- **ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията** – капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 120 000 (сто и двадесет хиляди) броя акции с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 113.00 (сто и тринадесет) лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.
- **ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях.** Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

## **2.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ**

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН за резултатите от публичното предлагане на тази емисия в срок до 3 (три) работни дни от приключване на подписката и предоставя на КФН информация относно провеждането и резултатите от подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, включително платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.)

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че Агенция по вписванията откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, последното уведомява КФН в 7-дневен срок от постановяването на отказа.

## **2.10. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР“ АД НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА)**

След вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни



разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

#### **2.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИТЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, „БФБ – София“ АД и „Централен депозитар“ АД и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

#### **2.12. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО**

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, включително и след започване на търговията, от КФН, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ по реда на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

### **3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ**

#### **3.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Публичното предлагане на ценни книжа на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, по смисъла на ЗППЦК, е отправено към всички индивидуални и институционални инвеститори, които равнопоставено могат да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу 5 (пет) права може да се запише една акция на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ по емисионна стойност.

#### **3.2. ПОСОЧВАНЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА СЕ ВКЛЮЧАТ В ПОДПИСКАТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, ИЛИ НЕ, ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА СЕ ВКЛЮЧИ В ПОДПИСКАТА ЗА ПОВЕЧЕ ОТ 5% ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО**

Доколкото емитентът „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват пряко да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. По информация на Дружеството акционерите със значително участие имат намерения да се включат в подписката и да придобият акции от увеличението на капитала.

#### **3.3. ИНДИКАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ ВЛИВАНЕ И/ ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Не е налице индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/ вливане и/ или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа.





**3.4. ИНДИКАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА И ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Не е налице индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.

**3.5. ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО**

Въз основа на получените заявки за записване инвестиционният посредник ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно инвестиционните посредници, чрез които да подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Инвестиционните посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора. Съобщенията де изпращат на посочените в поръчката адреси на инвеститорите от списъка на разпределението, най-късно до края на първия работен ден, следващ деня на подаване на заявки. Тази информация ще бъде на разположение на следните места от датата на обявяването ѝ:

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС” ЕАД**

гр. София 1504  
ул. „Шейново” № 7  
лице за контакт: Климент Рудински  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

**„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

гр. София 1700  
кв. „Витоша”  
ул. „Константин Петканов” № 4  
лице за контакт: Цветелина Григорова  
телефон: (+359 2) 945 53 81  
факс: (+359 2) 939 88 99

Подробни резултати от записването на акции няма да бъдат публично оповестявани. Списъкът на разпределението няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

**3.6. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ „GREEN SHOE” ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА**

При предлагането на емисия акции на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ няма договорености за записване, превишаващо подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката.

### **3.7. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО**

- **Банката**, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Гогол“ № 18 – 20.
- **Депозитарната институция** относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10;

### **3.8. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

Инвестиционният посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Иван Вазов“ № 30 и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Шейново“ № 7 се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в „Централен депозитар“ АД. „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД е лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти и упълномощен от Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

### **3.9. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА НА ДОГОВОРА С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК; ПОСОЧВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ УЧАСТВА В ПРЕДЛАГАНЕТО И НА КОЛИЧЕСТВОТО, КОЕТО СЕ ПРЕДЛАГА**

Съществени условия на договора, сключен между „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, гр. София:

Съгласно посочения договор инвестиционният посредник има следните задължения:

- да предложи от името и за сметка на емитента на трети лица да запишат срещу заплащане емисионна цена акциите от емисията.
- да консултира инвеститорите относно публичното предлагане на акциите, при спазване изискванията на действащото законодателство;
- да уведоми незабавно емитента при достигане на горния размер на емисията за вземане решение от последния за обявяване края на подписката;
- да извърши всички необходими действия за изпълнение на предвиденото в договора, както и в проспекта и приложимите актове,
- да подпише заедно с Дружеството проспекта за публичното предлагане на акциите от увеличението на капитала на Дружеството и да декларира обстоятелства, които се изискват по закон.

При изпълнението на задълженията си по договора „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, гр. София действа от името и за сметка на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

За изпълнението на задълженията си по поемане и обслужване на емисията ценни книжа „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, гр. София получава от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 3 000 лева, платимо в седемдневен срок от приключване на подписката по сметка на инвестиционния посредник.

Договорът се прекратява в следните случаи:



- отказ за издаване на потвърждение на проспекта от КФН;
- при разваляне на договора, с писмено уведомление, поради виновно неизпълнение на насрещната страна;
- при други условия, предвидени в Общите условия на инвестиционния посредник или основания, предвидени в закона.

Не са предвидени специфични последици при неизпълнение на договора и в случай на такова, следва да се прилагат разпоредбите на ТЗ и Закона за задълженията и договорите.

### **3.10. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЗАЕДНО С КОЛИЧЕСТВОТО ЦЕННИ КНИЖА, С ЧИЕТО ПЛАСИРАНЕ СЕ АНГАЖИРА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПОСРЕДНИК ПО СИЛАТА НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО**

„БУЛБРОКЪРС“ ЕАД се задължава да предложи от името и за сметка на емитента на трети лица да запишат срещу заплащане емисионна цена акциите от емисията, без да се задължава да упражни непродадените права, като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

## **4. ЦЕНА**

### **4.1 ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ И РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ**

Цената на предлагане (емисионната стойност), на всяка една нова акция на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е 113.00 лева.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „БФБ – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите от емисията ценни книжа на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

### **4.2 КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Емисионната стойност в размер на 113.00 (сто и тринадесет) лева, е определена като са взети предвид следните фактори:

- оценка на нетната стойност на активите на Дружеството към 31.03.2008 г., определена на база пазарните оценки на недвижимите имоти на Дружеството;
- борсовата стойност на акциите на Дружеството – преобладаващият брой сделки са сключени на цена близка до емисионната, определена за емисията.

### **4.3 СЪЩЕСТВЕНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЦЕНАТА, КОЯТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ СА ЗАПЛАТИЛИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 5 ГОДИНИ ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ**

Членовете на управителните или контролните органи, висшият ръководен състав и свързани с тях лица нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различна от тези, които се предлагат за останалите инвеститори.

## 5. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

### 5.1. ПОСОЧВАНЕ НА РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ – София” АД.

### 5.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

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

### 5.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА” И „ПРОДАВА”

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

### 5.4. СТАБИЛИЗАЦИЯ

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не е сключило и няма намерения да встъпва в договорни отношения за превишаване размера на предлагането, а също така няма и предложения за предприемане на действия за ценово стабилизиране.

## 6. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Няма лица (физически и/ или юридически) от съществуващите към момента акционери, които ще продадат свои съществуващи акции чрез подписката за първично предлагане на новите акции, обект на настоящия Документ за предлаганите акции.

## 7. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### 7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ ПРЕДЛАГА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа инвестиционният посредник „БУЛБРОКЪРС” ЕАД получава от „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ възнаграждение в размер на 3 000 лева, платимо в седемдневен срок след приключване на подписката, по сметка на инвестиционния посредник.

Стойността на възнаграждението на инвестиционния посредник на една акция е около 0,02 лева.

## 7.2. ОСНОВНИ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи във връзка с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ – София” АД.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

<b>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	
Възнаграждение на инвестиционния посредник	3 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в „Държавен вестник”	140 лв.
<b>РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОНИ</b>	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от КФН	5 000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код за емисията права	60 лв.
Такса за регистриране на емисия права в „Централен депозитар” АД	850 лв.
Такса за издаване на удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на „БФБ – София” АД	50 лв.
Такса за регистриране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	430 лв.
Такса за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър	50 лв.
<b>Общ размер на разходите по публично предлагане</b>	<b>10 380 лв.</b>

Тези разходи са приблизително 0.079 лева на акция.

## 7.3. РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИ

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на акция на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на конвертируеми облигации;



- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

Размерът на собствения капитал към 31.03.2008 г. е 80 106 000 лв., а размерът на записания капитал е 650 000 лева. Всяка акция има номинална стойност 1 лев, което дава балансова стойност на една акция от 123,24 лв. Минималната емисионна стойност от ценовия диапазон при предлагането, предмет на този документ е 113.00 лева на акция. При успешно провеждане на това предлагане ще е налице непосредствено разводняване по смисъла на т. 8 от § 1 от ДР на Наредба № 2, в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по-ниска от балансовата стойност на акция. По-конкретно, в случай, че бъдат записани и заплатени всички 130 000 броя нови акции, при емисионна стойност 113,00 лв., новата балансова стойност на една акция ще бъде 121,53 лв., което представлява намаление в размер на 1,39 %.

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПОМЕНАТИ КОНСУЛТАНТИ

В настоящия Документ за предлаганите акции не са включени изявления или доклади на консултанти за дадена емисия.

### ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за предлаганите акции не е включена друга информация, освен годишните финансови отчети, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД, ИЗГОТВЕН ОТ ЕКСПЕРТ И ВКЛЮЧЕН В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

В настоящия Документ за предлаганите акции не са включени записи или доклади, изготвени от експертни лица.

## 1. АКТУАЛНО ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. номер 115473, том 1581, рег. 1, стр. 122. Съгласно изискванията на Закона за търговския регистър, в началото на 2008 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията и е с ЕИК 175240206.

На проведено през март 2008 г. извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за смяна на фирмата – от „Сингулар” АДСИЦ (както е учредено Дружеството) на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ. Промяната е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията през май 2008 г.

Предметът на дейност на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, посочен в чл. 5 от Устава е, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от ЗДСИЦ.



Съгласно разпоредбите на чл. 7 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, инвестиционните цели на Дружеството са:

- нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент и увеличаване на размера му;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земи и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти със спортно и/ или развлекателно предназначение;
- селскостопанска земя.

## 2. АКТУАЛИЗИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

На 05.03.2008 г. в гр. София бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което бе взето решение за промяна на фирмата на Дружеството, от „Сингулар“ АДСИЦ на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, във връзка с планирания инвестиционен проект. Беше взето и решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. През м. май 2008 г. посочените промени бяха вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Бяха водени преговори със специализирани проектантски фирми във връзка с възлагане изготвянето на необходимите проектни разработки за реализирането на планирания от Дружеството инвестиционен проект. В резултат на водените преговори бяха сключени четири договора за възлагане изготвянето на проектните разработки в съответствие с изискванията на Закона за устройство за територията, както следва – с Gensler, Ove Arup & Partners, „Емил Крумов и ко“ ЕООД, гр. София и „Сектор АРХ“ ЕООД, гр. София. Очаква се процесът по изготвяне на проектите да приключи до края на третото тримесечие, след което да се пристъпи към избор на строител – съответно подготовка и сключване на договор за строителство.

Във връзка с реализацията на инвестиционния проект на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, Дружеството е сключило също така и договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт с „Гарднър енд Тиобалд“ ЕООД, гр. София.

На 15.07.2008 г. в гр. София бе проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, на което беше приет годишния финансов отчет за 2007 г.



## 2.1. ОПИСАНИЕ И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

През 2007 г. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ закупи урегулиран поземлен имот V<sub>1017, 1018</sub>, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“. Общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м. Дружеството не е придобивало други недвижими имоти.

## 2.2. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не планира придобиването на други недвижими имоти, тъй като усилията на Дружеството са изцяло съсредоточени върху реализацията на проекта, свързан със застрояването на посочения по-горе недвижим имот. Към момента проекта е в подготвителен етап. Извършва се разчистване на строителната площадка, като се очаква строителството да стартира до края на 2008 г.

## 2.3. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

## 2.4. ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ

Дружеството няма сключени застрахователни договори, тъй като не са налице подлежащи на застраховане обекти.

## 2.5. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

В съответствие с изискването на чл. 20 от ЗДСИЦ, е сключен договор между Дружеството и „Старт 999“ ЕООД – лицензиран от Агенция за приватизация оценител, за изготвянето на оценка към 31.12.2007 г. на притежавания от „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ недвижим имот, описан по-горе. Оценителският екип е извършил огледа на недвижимия имот през месец декември 2007 г. Оценката е извършена въз основа на предоставения от Дружеството документ за собственост – нотариален акт № 75, т. V, рег. № 12507, д. № 815/2007 г. и скица на имота. Също така оценителят е използвал при изготвянето на оценката информация за пазара на недвижими имоти в района на кв. „Банишора“ и кв. „Фондови жилища“. Оценката на недвижимия имот, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ е направена към 31.12.2007 г., като Докладът на оценителя е изготвен на 10.03.2008 г.

Оценката на недвижимия имот, собственост на Дружеството е извършена по три метода, като стойностите, получени по всеки от тях, са както следва:

МЕТОД	СТОЙНОСТ (ЛВ.)
Метод на пазарните анализи	63 537 256
Метод Negelly	63 664 096
Метод на ликвидационната стойност	51 125 014

При определяне на пазарната стойност, оценителят е счел, че справедливата пазарна стойност на имота, може да се получи чрез относително претегляне на стойностите по първите два метода, като използваните теглови коефициенти са: 0,33 за метода на





пазарните аналози и 0,67 за метода Negelly, т.е. двете получени индикации на стойността се отнасят 2:1 в полза на втория метод. Получената крайна оценъчна пазарна стойност е 63 622 240 лева.

Така извършената оценка е представена в годишния финансов отчет на дружеството към 31.12.2007 г., като недвижимият имот е заведен в баланса с получената стойност в размер на 63 622 240 лева.

При изготвяне на оценката, оценителския екип е използвал следната статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти:

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩ (КВ. М.)	ОФЕРТНА ЦЕНА EUR	ЦЕНА EUR/ КВ. М.
парцел кв. „Банишора”	350	350 000	1 000
парцел кв. „Банишора”	320	365 000	1 141
парцел кв. „Банишора”	312	374 400	1 200
парцел кв. „Банишора”	355	426 000	1 200
парцел кв. „Банишора”	317	400 000	1 262
парцел кв. „Банишора”	350	530 000	1 514
<b>Осреднена цена предлагане EUR/ кв. м.</b>			<b>1 219</b>
<b>Минимална цена предлагане EUR/ кв. м.</b>			<b>1 000</b>
<b>Максимална цена предлагане EUR/ кв. м.</b>			<b>1 514</b>

Извън посочения по-горе Договор за извършването на оценка, до този момент „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ няма установени трайни отношения и сключени други договори с оценители на недвижими имоти.

### 3. ОПИСАНИЕ НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ВНОСА ИЛИ ИЗНОСА НА КАПИТАЛ, КАКТО И ИЗПЛАЩАНЕТО НА ДИВИДЕНТИ, ЛИХВИ ИЛИ ДРУГИ ПЛАЩАНИЯ НА ЧУЖДИ ГРАЖДАНИ, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА

Съгласно действащият към момента Закон за насърчаване на инвестициите (обн. ДВ, бр. 97 от 24.10. 1997 г.) вложението в акции на търговски дружества в страната представлява чуждестранна инвестиция (§.1, т. 6, буква „а” от Допълнителните разпоредби на закона).

Валутният закон (обн. ДВ, бр. 83 от 21.09.1999 г.), и подзаконовите актове по прилагането му уреждат плащанията и сделките между местни и чуждестранни лица (каквито възникват във връзка с направената инвестиция), презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута.

Дружеството – емитент е местно лице по смисъла на § 1, т .2, буква „б” от Допълнителната разпоредба на Валутния закон, а инвеститорите, закупили акции от настоящата емисия могат да бъдат както местни, така и чуждестранни лица. По смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от Валутния закон „местно лице” е: (i) физическо лице с постоянно пребиваване в страната („постоянно пребиваване” е пребиваване в Република България с право на неопределен срок); (ii) юридическо лице със седалище в страната; (iii) юридическо лице със седалище извън страната – за дейността в страната чрез регистриран клон; (iv) българските дипломатически, консулски,



търговски и други представителства, членовете на тези представителства, техният персонал и обслужващите ги български граждани, които пребивават в чужбина по поръчение на българската държава, дългосрочно командированите в чужбина военнослужещи на кадрова военна служба и граждански лица от Министерството на отбраната в мисии, щабове и органи на международни организации, както и членове на техните семейства; (v) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел обучение, независимо от срока на пребиваване; (vi) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване, а „чуждестранно лице“ е всяко физическо или юридическо лице, което не отговаря на условията по предходните т. (i) – (vi), както и чуждестранните дипломатически, консулски, търговски и други представителства, международните организации, членовете на тези представителства и организации, техният персонал и обслужващите ги чуждестранни граждани и членовете на техните семейства, както и пребиваващите в Република България с цел обучение или медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване.

Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

#### **4. МЯСТО И НАЧИН НА ЗАПОЗНАВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ С ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Регистрационният документ, Документът за предлаганите акции, Резюмето и останалите документи, към които последните препращат, ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ – София“ АД, на следните адреси:

##### **ОФИС НА ЕМИТЕНТА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ**

гр. София 1700

кв. „Витоша“

ул. „Константин Петканов“ № 4

телефон: (+359 2) 945 53 81

факс: (+359 2) 939 88 99

**ОФИС НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД**

гр. София 1504

ул. „Шейново“ № 7

тел./факс +359 (2) 489 36 40

**„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД**

гр. София 1301

ул. „Три уши“ № 10

Тел. +359 (2) 937 09 34

Факс. +359 (2) 937 09 46

Допълнителна информация за „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ може да се получи в офиса на Дружеството в гр. София, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4, всеки работен ден от 9.30 до 16.30 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.



---

ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ  
ЗА „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, ГР. СОФИЯ:

\_\_\_\_\_  
ГАБРИЕЛА ВЕЛИЧКОВА  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

\_\_\_\_\_  
ХРИСТИНА МИЛЕНКОВА  
АДВОКАТ

---

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО СИ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ДРУЖЕСТВОТО,  
СЪОТВЕТНО ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК „БУЛБРОКЪРС” ЕАД, С ПОДПИСИТЕ СИ,  
ПОЛОЖЕНИ ПО-ДОЛУ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКУМЕНТЪТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ  
ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

ЗА „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

\_\_\_\_\_  
ПЕЙО НИКОЛОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ЗА „БУЛБРОКЪРС” ЕАД, ГР. СОФИЯ

\_\_\_\_\_  
РАДОСЛАВ РАЧЕВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР