

ПРОСПЕКТ

за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени на стр. 10-17 от регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила настоящия регистрационен документ с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г., но не носи отговорност за верността и пълнотата на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ, както и инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ.

9.10.2015 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.	Данни за членовете на управителните и на контролните органи, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ	4
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите	4
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия	4
1.3	Данни за одиторите на емитента	4
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ	4
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа	5
2.	Основна информация	6
2.1	Систематизирана финансова информация	6
2.2	Описание на инвестиционните цели на дружеството	6
2.3	Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи	9
2.4	Рискови фактори	9
3.	Информация за емитента	18
3.1	Данни за емитента, историческа справка и развитие	18
3.2	Преглед на направените инвестиции	18
3.3	Преглед на дейността	18
3.4	Организационна структура	23
3.5	Имущество, производствени единици и оборудване	25
3.6	Избрана финансова информация	25
4.	Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи	27
4.1	Резултати от дейността	27
4.2	Ликвидност и капиталови ресурси	27
4.3	Източници на финансиране	27
4.4	Описание на развойната дейност на емитента	27
4.5	Основни тенденции	28
5.	Информация за разходите на дружеството	35
5.1	Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството	35
5.2	Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества	35
5.3	Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация	36
6.	Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	37
6.1	Информация за членовете на Съвета на директорите и учредителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ	37
	Информация за дейността на Съвета на директорите	40
6.2	Възнаграждения, изплатени от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година	40
6.3	Информация за служителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ	41
6.4	Информация за акционерни участия и опции за притежавани акции на емитента от страна на членовете на Съвета на директорите	41
7.	Акционери със значително участие, подлежащо на оповестяване по националното право на емитента. Транзакции между свързани лица	42
7.1	Данни за акционерите, притежаващи 5 на сто или над 5 на сто от акциите с право на глас	42
7.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко	42
7.3	Транзакции между свързани лица	42
7.4	Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ	43
8.	Данни за банката депозитар	44
8.1	Основни данни за депозитаря	44
8.2	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност	44
8.3	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	44
8.4	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	45
9.	Данни за обслужващото дружество	46
9.1	Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, ЕИК	46
9.2	Кратка информация относно професионалния опит на дружеството	46
9.3	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел	50
9.4	Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго	51
9.5	Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	51
10.	Данни за оценителите на недвижимите имоти	52

11.	Финансова информация.....	53
11.1	Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор	53
11.2	Друга одитирана историческа финансова информация	53
11.3	Междинните финансови отчети за текущата година	53
11.4	Информация за правни и арбитражни производства	53
11.5	Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивиденда на акция за последните 3 финансови години	53
11.6	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	54
12.	Допълнителна информация.....	55
12.1	Информация за акционерния капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.....	55
12.2	Информация за Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.....	55
12.3	Основания за прекратяване на дружеството	61
12.4	Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна	61
12.5	Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес .	61
12.6	Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие	62
12.7	Информация за реда и начина за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.....	62
12.8	Документи, предоставени за преглед.....	62
12.9	Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството.....	62

Проспектът за публично предлагане на акции на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме на проспекта.

Инвеститорите могат да получат регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

▪ офиса на емитента:

Адрес: гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер
Лице за контакт: Ивайло Орлинов Мишев
Телефон: (+359 2) 950 3888
Факс: (+359 2) 950 3889

▪ офиса на инвестиционния посредник “Първа финансова брокерска къща” ООД:

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2, ет. 4
Лице за контакт: Десислава Чуховска
Телефон: (+359 2) 460 64 53
Факс: (+359 2) 460 64 01

Горепосочените документи ще бъдат достъпни и на интернет страницата на “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**1.1 Данни за членовете на Съвета на директорите**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три физически лица, а именно:

1. Тармо Силд, ЕГН:37510135211 - **Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите.**
2. Цветослав Иванов Митев, ЕГН:8203308745 - **Заместник-председател на Съвета на директорите.**
3. Хилар-Пиитър Луитсалу, ЕГН:5907150224 – **член на Съвета на директорите.**

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор.

Към датата на настоящия документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурисит или друг търговски пълномощник.

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия**Банка депозитар на Дружеството**

Наименование: „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД, ЕИК 831919536
Седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 7

Инвестиционен посредник, който Дружеството ще използва при емитирането на ценни книжа:

Наименование: „Първа финансова брокерска къща“ ООД
Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, р-н Триадница, ул. „Енос“ № 2

Правни консултанти на Дружеството, с които са установени трайни отношения, както и по настоящата емисия - няма.

1.3 Данни за одиторите на емитента

За одитори на междинния финансов отчет на Дружеството за периода 31.07.2015-30.09.2015 г., както и на годишния финансов отчет за 2015 г., Общото събрание на Дружеството е избрало одиторската компания БДО България ООД, с адрес: бул. България 51Б, ет.4, 1404 София, БЪЛГАРИЯ. Дружеството е вписано в списъка на дружествата - регистрирани одитори на Института на дипломирани експерт-счетоводители под регистрационен № 16.

1.4 Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ

Отговорни са изготвянето на настоящия проспект са:

Десислава Чуховска, служител в „Първа финансова брокерска къща“ ООД – за юридическата част

Надежда Дафинкичева, служител в „Първа финансова брокерска къща“ ООД – за икономическата част

Същите, с подписите си на приложената декларация, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ: Тармо Силд – Изпълнителен директор и Председател на СД, Цветослав Иванов Митев – Заместник-председател на СД и Хилар-Пиитър Луитсалу – член на СД, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

С подписите си на приложената декларация, същите декларираат, че доколкото им е известно информацията в проспекта е вярна и пълна и проспектът отговаря на изискванията на закона. След като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписа си на последната страница на проспекта представляващият емитента декларира, на основание чл. 81, ал. 2 ЗППЦК, че проспектът съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовите отчети, Владимир Янков - главен счетоводител, ще бъде отговорен солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ и с ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. т.1.3. „Данни за одиторите на емитента“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. С подписа си на приложените декларации, съставителят на финансовите отчети и одиторите декларираат, че доколкото им е известно информацията в проспекта е вярна и пълна.

1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа

Управителят на инвестиционния посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. С подписа си на приложената декларация, същият декларира, че доколкото му е известно информацията в проспекта е вярна и пълна и проспектът отговаря на изискванията на закона. След като е положил всички разумни грижи да се увери, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписа си на последната страница на проспекта представляващият инвестиционния посредник декларира, на основание чл. 81, ал. 2 ЗППЦК, че проспектът съответства на изискванията на закона.

2. Основна информация**2.1 Систематизирана финансова информация**

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено през настоящата година и не е закупувало недвижими имоти (активи за секюритизация). Регистрираният капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.

30.09.2015 г.	
<i>(хил.лв.)</i>	
Текущи активи	500
Нетекущи активи	-
Сума на активите	500
Текущи пасиви	-
Нетекущи пасиви	-
Основен капитал	500
Собствен капитал	500
Сума на пасивите и собствения капитал	500
31.07.2015-30.09.2015 г.	
<i>(хил.лв.)</i>	
Приходи	-
Разходи	-
Печалба/загуба за периода	-

Забележка: Съгласно финансовия отчет към 30 септември 2015г. има извършени разходи в размер под 1000 лева, които не са представени по отделни елементи

Източник: Одитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.

2.1.1. Информация за придобитите недвижими имоти

Активната дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ все още не е започнала и дружеството не е придобивало недвижими имоти.

2.2 Описание на инвестиционните цели на дружеството**2.2.1. Инвестиционни цели**

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата над дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Р. България;

- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в придобиването на вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, който ще включва различни видове недвижими имоти и използване на различни инвестиционни стратегии. „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

2.2.2 Финансови цели

Реализиране на възвращаемост за инвеститорите, дългосрочно изпреварваща, както доходността по аналогични проекти в областта на недвижимите имоти, така и доходността от инвестиции в различен тип проекти, но със сходен рисков профил. Изпълнението на тази цел ще бъде резултат от планираното стабилно увеличаване на приходите на Дружеството в следствие на активно управление на портфейла от недвижими имоти. За финансиране на инвестиционната си стратегия и с оглед съставянето на добре диверсифициран портфейл от недвижими имоти, Дружеството планира да използва външно финансиране под формата на банкови кредити и облигационни емисии, както и да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции.

Бъдещото управление на портфейла трябва да доведе до генериране на приходи и съответните оперативни парични потоци, които да позволят обслужването на задълженията на дружеството и постигане на целевата възвращаемост от инвестициите.

Планира се размерът на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал да е между 40% и 60%.

2.2.3 Инвестиционна политика

Приоритети на инвестиционната дейност

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в имоти, генериращи парични потоци (офиси, магазини, апартаменти под наем) с над 7000 кв.м. отдаваема площ, сградно жилищно строителство с цел последваща продажба с над 15 000 кв.м. продажбена площ и затворени жилищни комплекси с повече от 50 индивидуални жилищни имота.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходноносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо

строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните купувачи и наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на стратегия за реализация, вид и предназначение на имота и индустриална принадлежност на наемателите.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Жилищни имоти.** В тази категория се включват качествени имоти с жилищно предназначение, като Дружеството ще инвестира в закупуването и/или изграждането на такива имоти основно в гр. София. Столицата гарантира постоянно търсене на жилищни имоти поради непрекъснатия ръст на населението. Този тип имоти може да съставляват до 100% от общо придобитите недвижими имоти.
 - *Жилищни сгради* – акцентът ще бъде поставен върху имоти, разположени в центъра на София, както и в престижни жилищни квартали, характеризиращи се с висок жизнен стандарт, добра инфраструктура и адекватно равнище на обществените услуги.
 - *Комплекси от затворен тип*, разположени в жилищни райони и представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи, управлявани от компания, специализирана в управление на недвижими имоти.

И при двата типа жилищни имоти ще се инвестира в средни до големи проекти – над 50 единични имота - където конкуренцията е по-слаба, а разходите могат да се оптимизират.

- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София,

както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик. Този тип имоти може да съставляват до 100% от общо придобитите недвижими имоти.

- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Дружеството ще инвестира в закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти може да достигне 50% от общо придобитите недвижими имоти.

Както жилищните, така и офис и търговските площи могат да бъдат част от по-мощен многофункционален проект с отделно обособени зони.

- **Други недвижими имоти:**

- *Парцели за бъдещо строителство* – Такива имоти ще бъдат закупвани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 25% от общо придобитите недвижими имоти.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че, „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

2.3 Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

2.4 Рискови фактори

Инвестирането в акции на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. Преди да инвестират в предлаганите акции, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковете, посочени, както в Регистрационния документ, така и в Документа за предлаганите ценни книжа заедно с другата информация, съдържаща се в Проспекта. „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него. Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството

или се считат от него за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции, или е възможно да доведат до намаление на стойността на акциите.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на Дружеството, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете също са описани в следващите точки. Последователността, по която са подредени рисковите фактори, описани по-долу, не е показателна за относителното им значение за Дружеството, за вероятността от осъществяването им или за потенциалното им въздействие върху дейността на Дружеството.

Рисковете свързани с дейността на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който Дружеството извършва дейност).

2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

2.4.1.1 Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително наемните нива и цените на строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дава основание да се очаква понижение на цените на имотите в краткосрочен план. Тежкия период, през който премина пазарът на недвижими имоти в България, елиминира спекулативните играчи с дългово финансиране и в момента по-голямата част от проектите се реализират при много по-сериозна инвестиционна обосновка. Това дава основание да се очаква, че в дългосрочен план трендът на пазарните цени ще запази положителната си посока, макар и с по-бавни от предкризисните темпове.

Намаление на равнището на наемите

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

Евентуално намаление на пазарните наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, които купувачите придобиват от Дружеството с цел отдаване под наем, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на наемната доходност. Това би довело да реализиране на по-ниски печалби за Дружеството от определени проекти. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем с ниска ценова еластичност и внимателно проследяване на пазарните тенденции, включително очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на силно конкурентните сегменти.

Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Към момента цените на строителството изглеждат стабилни в краткосрочен план. Все още, търсенето на строителни услуги е далеч от предкризисните си нива и не може да поеме предлагането. В дългосрочен план Дружеството ще се стреми да намали разходите за строителство чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

2.4.1.2 Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в следствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атраktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

2.4.1.3 Неликвидни инвестиции

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

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атраktivно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За

посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

2.4.1.4 Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

2.4.1.5 Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

2.4.1.6 Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. С цел защита на интересите на акционерите ще бъдат сключвани договори с подробен строителен бюджет и и поетапно заплащане на извършените работи. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

2.4.1.7 Повишена конкуренция

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира, от една страна, с бавно възстановяване на търсенето на имоти, а от друга с относително слаб инвеститорски интерес. С възвръщането към ръст на пазара, обаче, инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията за ограничените обекти за инвестиране между тях ще се засили. Това, от своя страна, може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на инвестиции на Дружеството може да намалее.

2.4.1.8 Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестираните в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

2.4.2 Рискове, специфични за Дружеството

2.4.2.1 Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е учредено на 25.05.2015 г. и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и което разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва дейностите по управление на недвижимите имоти.

2.4.2.2 Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

2.4.2.3 Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

2.4.3 Общи (системни) рискове

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

2.4.3.1 Политически риск

През последните 25 години политическата ситуация в България остава функция на степента и скоростта на структурните и икономически реформи в страната. Въпреки финансовата криза, през 8^{те} години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или че националният интерес на България ще бъде гарантиран.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.4.3.2 Макроикономически рискове

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Пазарът на имоти в България е силно чувствителен към потока от чуждестранни инвестиции, който се сви изключително много по време на и след глобалната финансова криза поради почти напълно изчезналият апетит за по-рискови инвестиционни дестинации и проекти. Вследствие на кризата, значително се влошиха и условията за кредитиране на проекти в областта на недвижимите имоти. Високата безработица, спадът на доходите и слабата покупателна способност на населението доведоха до силен спад на търсенето на имоти от физически лица.

През последните 3 години българската икономика се връща към растеж, но чуждестранните инвестиции остават малко, банковото кредитиране – свито, а покупателната способност на населението - ниска. Въпреки бавните темпове, икономическото стабилизиране е факт, като очакваме секторът на недвижимите имоти също да се повлияе благоприятно в средносрочен план.

2.4.3.3 Инфлационен/дефлационен риск

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна, в посока намаляване на потребителското търсене, а от друга - предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст на приходите, води директно до намаляване на финансовия резултат.

Дефлационният риск, от друга страна, е свързан с неблагоприятните последици от спада на равнището на цените в една икономика. Последствията от дефлацията могат да бъдат значително по-тежки, като те започват с по-ниски приходи от продажби за компаниите, последвани от намаляване на заплатите на служителите, поръчки към доставчиците, уволнения, свиване на разходите и потребителското търсене и нов спад на цените. Тази т. нар. дефлационна спирала е особено болезнена за длъжниците, които са принудени да се разделят с активите си, за да посрещнат растящите в относително изражение задължения, което допълнително пресираща цените на инвестиционните активи.

Българската икономика функционира в дефлационна среда от средата на 2013 г., основно вследствие на регулаторната намеса в енергийния сектор. От началото на 2015 г., обаче, дефлационният натиск започна да намалява и към края на м. май 2015 г., хармонизиращият индекс на потребителските цени се подобри до минус 0.3% на годишна база¹. Смятаме, че с предстоящото ново увеличение на цените на електроенергията и намаляването на привнесеня отвън дефлационен натиск, българската икономика постепенно ще започне да се връща към ръст на цените в рамките на търсеното от ЕЦБ дългосрочно равнище.

2.4.3.4 Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика.

Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, обаче, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Ако се стигне до отказ от условията на паричен съвет и съответно девалвация на лева, това би направило инвестициите в местни активи (включително недвижими имоти) по атрактивни за чуждестранните инвеститори, но би имало неблагоприятен ефект върху местните клиенти и приходите, реализирани от българския пазар, който е водещ за дружеството.

На този етап този се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната. Независимо от сериозният натиск, на който бе подложена общата европейска валута, непосредствените рискове изглеждат преодоляни и присъединяването на България към ERM II и Еврозоната – макар и временно отложено - се радва на политически консенсус в страната.

Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но механизмите за пренасяне на ефекта от подобно събитие върху дейността на дружеството са прекалено индиректни, за да може да се говори за значимо влияние.

2.4.3.5 Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството по два начина. От една страна, при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. От друга страна, наличието на достъпно заемно финансиране е съществен фактор и за търсенето на недвижими имоти, съответно е определящо за състоянието на целия сектор. Вследствие на усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за вливане на ликвидност на финансовите пазари на САЩ и ЕС, в момента лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива. Очаква се още през следващите месеци Федералният резерв да започне постепенно да променя монетарната си политика в посока рестрикции, което очаквано ще доведе до повишаване на лихвите в обвързаните с долара икономики. Икономическото възстановяване в ЕС, обаче, остава колебливо, което означава, че не се очаква съществена промяна в политиката на ЕЦБ и съответно лихвите в Еврозоната поне в следващата 1 г. В допълнение на това, в България, тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс

¹ Източник: НСИ

от депозити на граждани, с които разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

Така, въпреки че едно увеличение на цената на финансовия ресурс може да повлияе негативно на резултатите на Дружеството и пряко и косвено, смятаме че в средносрочен план този риск е нисък. При постепенното нормализиране на ипотечното кредитиране, което до момента страдеше от пост-кризисните консервативни политики на банките, очакваме ниските лихвени равнища да запазят положителното си влияние върху търсенето на пазара на имоти, като в същото време позволят на Дружеството да си осигури необходимото заемно финансиране за реализиране на планираните проекти на приемлива цена.

2.4.3.6 Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че местното законодателство в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е напълно разработено и добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

2.4.3.7 Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент кредитирането на проекти в сектора на недвижимите имоти все още е консервативно и при завишени изисквания от страна на банките. Финансирането чрез капиталовия пазар в страната е също затруднено поради ниската ликвидност и сравнително слабия риск апетит на инвеститорите. Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

2.4.3.8 Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е риска от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. През м. юни 2015 г. и трите кредитни агенции потвърдиха кредитния рейтинг на България със стабилна перспектива (Moody's - Baa2, S&P - BB+ и Fitch - BBB-) въпреки риска от заразяване от проблемите на съседна Гърция.

Кредитният рейтинг и перспективата са едни от основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и автоматично би вдигнало очакванията на инвеститорите за доходност, като потенциалният неблагоприятен ефект ще се изразява, както в оскъпяването на капиталовите ресурси на Дружеството, така и в намаляване на стойността на инвестицията в акциите му поради увеличаването на рисковата премия.

2.4.3.9 Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие

3.1.1 Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието

Наименованието на Дружеството е „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

3.1.2 Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията на 31.07.2015г.

ЕИК: 203645531

3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 25.05.2015 г. и е регистрирано на 31.07.2015 г. в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Дружеството е учредено и ще упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок.

3.1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс

Държава, в която емитентът е учреден:
Седалище и адрес на управление:

Република България
гр. София, р-н Оборище“,
ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер
(+359 2) 950 3888
(+359 2) 950 3889

Телефон:
Факс:

3.1.5 Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества. Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ.

3.1.6 Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества .

3.2 Преглед на направените инвестиции

До настоящия момент „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е инвестирало в придобиването на активи за секюритизация (недвижими имоти) и не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч не е придобивало дялови участия в други дружества.

3.3 Преглед на дейността

3.3.1 Основни дейности

Предметът на дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти

/секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ все още не започнало активната си дейност.

3.3.2. Бизнес план на емитента

Стратегически цели

Целта на новоучреденото дружество е да използва механизма за секюритизиране на недвижими имоти, създаден в България чрез правния режим на акционерните дружества със специална инвестиционна цел, за да реализира за своите акционери най-високата възможна печалба от инвестиране на българския пазар на недвижими имоти. Статутът на публично дружество ще предостави достъп на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ до финансовия ресурс на капиталовия пазар, чрез който Дружеството планира да реализира сериозни инвестиционни проекти.

Поради трудностите при привличане на инвеститорски интерес за новоучредено дружество, предвижда се първоначалното увеличение на капитала да е само в рамките на задължителния минимален размер, а същинското набиране на капитал да се извърши след като компанията започне да се търгува на БФБ. Дружеството ще използва и външно финансиране, като се планира размерът на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал да е между 40% и 60%.

Средствата, набрани чрез публично предлагане ще бъдат използвани съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството, която ще бъде фокусирана върху: 1) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти и 2) осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради. Конкретните целеви пазарни сегменти и тип инвестиционни проекти са подробно разгледани в т. 2.2. от Регистрационния документ.

Ключови допускания

Реализирането на плановете на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ зависи от няколко основни предпоставки:

- Осигуряване на нужното финансиране

За Дружеството е от ключова важност да постигне значим размер на операциите, което може да стане само при успех на публичното предлагане на акции на дружеството. Планира се при второто увеличение на капитала да се наберат между 5 и 15 млн. евро, като успешното увеличение на собствения капитал ще позволи допълнително разширяване на наличния инвестиционен ресурс със заеман капитал съгласно дефинираните финансови цели (т.2.2.2). Така, освен сериозен мащаб, „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ ще постигне и по-ниска цена на капитала.

- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация

Експертният опит на обслужващото дружество е основен фактор, както при иницирането на инвестиционни решения, така и при практическото им изпълнение. В тази връзка Дружеството е сключило договор именно с дружество, което разполага с опит в реализацията на проекти, сходни на целевите проекти на емитента. Обслужващото дружество разполага с необходимите професионалисти и материално-технически ресурс, за да изпълни задълженията си съгласно ЗДСИЦ.

- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена

Постигането на баланс между цена и качество на проектите на Дружеството е най-значимата предпоставка за реализиране на стабилни приходи и висока рентабилност. За осъществяването на тази цел ще се подхожда изключително избирателно и ще се залага максимално на конкурентния принцип при избора на проекти и контрагенти.

- Наличие на платежоспособно търсене в София за покупка/наемане на имот

Запазването и повишаването на цените/наемите на недвижимите имоти в София е ключов фактор за успеха на дейността на Дружеството доколкото предопределя доходността на направената инвестиция. Конкуренцията на пазара на имоти от гл.т. на предлагането се засилва през последните години, следвайки възстановяването на търсенето и тенденцията ще се запази в средносрочен план. Въпреки това, Дружеството смята, че ще успее да се позиционира добре на пазара чрез проекти, които го индивидуализират и в сегменти, които гарантират стабилно и платежоспособно търсене.

Основни дейности през следващите 2 години

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще стартира същинската си активна дейност по инвестиране в имоти след второто увеличение на капитала (предвидено за пролетта на 2016 г.). До този момент Дружеството ще изготвя проучвания, прогнози и оценки за състоянието на пазара, като целта е при маркетингането на второто увеличение на капитала сред инвестиционната общност, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ да има изготвени мотивирани предложения за инвестиции с ясна идея за придобиване, начин на управление и/или разпореждане с тях.

Управлението на набраните средства и тяхното изразходване във времето ще зависи от наличието на качествени инвестиционни проекти и техния цикъл на реализация. Ще се използва и дългово финансиране.

Предвижда се – съгласно инвестиционните цели на Дружеството – да се придобие проект/и, които генерират текущи плащания, за да се осигури постоянен паричен поток за дружеството. Паралелно, Дружеството ще стартира и проекти за ново строителство, които предлагат атрактивна еднократна доходност от продажба.

В рамките на следващите 2 години „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ очаква да стартира следните проекти:

1. Закупуване на готова и отдадена под наем сграда със смесено предназначение (офис/търговска/жилищна площ) с над 7000 кв.м. отдаваема площ, заедно с наемните договори на съществуващи наематели с цел осигуряване на стабилен и регулярен доход от наем, равняващ се на поне 8% / годишна база.
2. Закупуване на парцел и строителство на жилищна сграда с цел последваща продажба с над 15 000 кв.м. продажбена площ, равняваща се ориентировъчно на 150-170 бр. апартаменти. Парцелът може да е извън регулация или с готови проекти / издадено разрешение за строеж – факт, който рефлектира върху продажната му цена и начина на плащане. На собствениците на земи ще се предлагат възможно най-продължително разсрочени във времето схеми на плащане до момента на издаване на разрешение за строеж на всеки парцел. В този случай инвестираните собствени средства ще се минимизират и разтеглят във времето, което ще увеличава възвръщаемостта на собствения капитал на акционерите на Фонда.
3. Закупуване на парцел и строителство на затворен жилищен комплекс с над 50 индивидуални жилищни имота с цел последваща продажба. Като се има предвид развитието на пазара на недвижими имоти в Западна Европа и САЩ, очакванията са търсенето на индивидуални къщи със собствени дворове да се увеличава значително. Основен проблем на подобните съществуващи проекти в България и конкретно София, са високите цени на предлаганите къщи. Дружеството ще се съсредоточи върху развитие на подобни проекти на приемливи цени, които да обхванат възможно най-голяма целева група от потенциални клиенти.

Степен на зависимост от всички ключови лица

Ключови за Дружеството лица са членовете на неговия Съвет на директорите, както и обслужващото дружество „Арко Инвест“ ЕООД.

Членовете на Съвета на директорите - Тармо Силд и Хилар-Пиитър Луитсалу – имат значителен дългогодишен опит в реализирането на инвестиционни проекти и управлението на недвижими имоти, който ще бъде важен за вземането на инвестиционни решения. Въпреки това, този опит не е толкова специфичен, че да не може да бъде компенсирани/заменени при необходимост. По тази причина, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ смята, че няма висш ръководен състав, от който да зависи работата му.

Обслужващото дружество „Арко Инвест“ ЕООД осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти и съответно неговата роля е ключова за „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ. На българския пазар на недвижими имоти, обаче, съществуват много други компании със аналогичен предмет на дейност и сходен капацитет и Дружеството би могло да осъществява своята дейност, използвайки техните услуги, като замени обслужващото си дружество съгласно устава и клаузите на сключения между двете страни договор. От тази гл.т., плановете на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ може да се реализират независимо от конкретното обслужващо дружество.

Зависимост от ограничен брой клиенти и доставчици

Могат да се разгледат следните основни групи потенциални контрагенти на Дружеството в рамките на дейността му: 1) продавачи на недвижими имоти и доставчици на различни типове услуги – строителни, брокерски, фасилити мениджмънт и др. и 2) крайни клиенти – купувачи и наематели на имоти. По отношение на доставчиците, може да се очаква Дружеството да е сериозно зависимо от някой от тях за изпълнението на конкретен проект (напр. за услуги по строителство на сграда или като насрещна страна при сделка за покупка на имот). В случай на негативно събитие (напр. неизпълнение), резултатите от дейността на дружеството могат да се окажат засегнати в различна степен, като основния механизъм за противодействие на подобен риск са ясно формулираните договорни взаимоотношения.

Поради очаквания голям брой крайни клиенти, не може да се очаква да възникне зависимост към някой/някои от тях.

При всички случаи, зависимостта на Дружеството от контрагенти не би била свързана с техния ограничен брой, доколкото няма причина Дружеството да се поставя в подобна зависимост при наличие на свободен пазар и интензивна конкуренция между участниците в него.

Текущи и очаквани конкуренти на пазара

С възвръщането към ръст на пазара на недвижими имоти в България, инвеститорите също започват да се завръщат и конкуренцията за ограничените обекти за инвестиране между тях постепенно се засилва. В допълнение, постоянно спадащите лихвени равнища през последната година насочват все повече и повече инвеститорски интерес към недвижимите имоти. В момента само регистрираните на БФБ-София акционерни дружества със специална инвестиционна цел за имоти са над 50, като на пазара присъстват и множество други инвеститори, някои от които дори имат съвсем различен предмет на дейност.

Основни конкуренти на дружеството ще бъдат два типа инвеститори в жилищни недвижими имоти: 1) утвърдени на българския пазар инвестиционни компании, имащи значителен брой завършени и реализирани проекти и 2) нови участници (предимно чуждестранни), които нямат история на местния пазар и навлизат с нови проекти. Дружеството ще инвестира в развитието предимно на жилищни проекти от средния и висок клас, тъй като целевата група клиенти в първия е най-голяма, а предлагането във втория – най-малко. Предвид прогнозираните обеми на бъдещите проекти (над 150-170 жилищни единици/проект), конкурентите с подобни мащаби са ограничени. Като част от тях към днешна дата могат да бъдат обособени следните компании с техните текущи инвестиционни проекти:

1. София Ленд, Лозенец/Хладилника
 - Инвеститор: „**Билто овърсийз трейдинг**”
 - Брой завършени проекти досега: няма
 - Местоположение на настоящ проект: паркинга на София ленд
 - Брой имоти: няма информация – РЗП 57,000 м²
2. Комплекс „Гранд Каньон”, Младост 3
 - Инвеститор: „**Гаранти Коза**”
 - Брой завършени проекти досега: няма в България
 - Местоположение на настоящ проект: Младост 3, бившият Магазин Аско Деница+Рувекс+Базар
 - Брой имоти: 1,200 бр.
3. Проект “Kozа square”
 - Инвеститор: „**Гаранти Коза**”
 - Брой завършени проекти досега: няма в България

- Местоположение на настоящ проект: кръстовището на Цар Борис III и бул. Иван Ев. Гешов
 - Брой имоти: няма информация – 290,000 м² РЗП
4. Проект "The Royal"
- Инвеститор: Atanasov Asset Management
 - Брой завършени проекти досега: няма
 - Местоположение на настоящ проект: Бояна, ул. Лунна Папрат до ул. Александър Пушкин
 - Брой имоти: 49 бр.
5. Сграда „Диамант“ (въпреки, че проектът е малък, той се изгражда от един от водещите инвеститори в жилищни проекти в София, считан и за един от основните бъдещи конкуренти на Фонда)
- Инвеститор: „**Артекс инженеринг**“
 - Брой завършени проекти досега: 36 сгради/проекти
 - Местоположение на настоящ проект: Изгрев, ул. Тинтява
 - Брой имоти: 24 бр.
6. Сграда „А 3“
- Инвеститор: „**Софбилд**“
 - Брой завършени проекти досега: 6 бр.
 - Местоположение на настоящ проект: бул. България, до детелината на х-л Феста Барсело
 - Брой имоти: 158 бр.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще залага на конкурентните предимства на своето обслужващо дружество в развитието на жилищни проекти от този клас, включително високото качество на изпълнение на строително-монтажни работи с внимание към малките и скрити детайли, които разграничават посредственото от високото ниво. Със завършените си до момента проекти компанията е изградила имидж в лицата на своите клиенти като надежден партньор, който спазва предварително зададените срокове на изпълнение и винаги доставя на клиентите си нещо повече от това, което те са очаквали. За това свидетелстват темпото на продажби и цялостната реализация на собствените на дружеството проекти, които са продадени значително по-бързо и на по-високи цени от средните подобни стойности за съответния пазар.

Анализ на чувствителността във връзка с приетите допускания

С оглед липсата на конкретна прогнозна информация за приходи от продажби на Дружеството и/или печалби, в настоящия документ не може да бъде представен анализ на чувствителността в цифров вид. Идентифицирани са основните променливи, които при свое негативно движение е разумно вероятно да окажат съществено негативно влияние върху печалбите на Дружеството.

- Осигуряване на нужното финансиране

Най-същественят компонент в реализирането на бизнес плана на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е набирането на необходимия минимален размер на собствения капитал, който е необходим, за да се постигне целевия мащаб на дейностите на Дружеството. При невъзможност да набере поне 5 млн. евро собствен капитал в рамките на 12 месеца от получаване на лиценз от КФН, Общото събрание на Дружеството може да вземе решение за прекратяване съгласно разпоредбите на Устава и съответно бизнес планът няма да бъде реализиран.

Плановите на Дружеството, макар и в по-малка степен, са обвързани и с осигуряването на заеман капитал и „лостовия ефект“, който той би имал върху възможностите за инвестиции на Дружеството. Успешната реализация на второто планирано увеличение на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще направи външното финансиране леснодостъпно.

- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация

Обслужващото дружество е основен изпълнител на инвестиционната политика на Дружеството, съответно настоящият бизнес план е силно чувствителен към.

качеството и успеха на действията на обслужващото дружество (най-вече при консултирането на инвестиционната стратегия и обслужването, поддръжката и управлението на недвижимите имоти). Ефектът от неизпълнението на задълженията на обслужващото дружество трудно би могъл да бъде измерен доколкото той може да бъде от разнородно естество и степен на въздействие. С подбора на обслужващо дружество, притежаващо необходимата репутация, професионална квалификация и опит, вероятността да се стигне до негативен развой е минимизирана.

- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена

Реализирането на плановете на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ зависи в голяма степен от наличието на качествени инвестиционни проекти, като основният определящ параметър е атрактивната стойност, на която може да бъде придобит/изграден един такъв проект. В зависимост от избора на инвестиционни проекти, тази стойност може се формира от цената на придобиване на функциониращ проект, цената на придобиване на парцел за бъдещо строителство, цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали и др. Конкретният ефект върху рентабилността на Дружеството от невъзможността да се реализират проекти с достатъчно привлекателни параметри не може да бъде точно измерен на този етап, но при всички положения „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще се стреми да създаде стратегически балансиран и финансово планиран портфейл, който да позволи реализирането на доходност над средната за пазара.

- Наличие на платежоспособно търсене в София за покупка/наемане на имот
Евентуално свиване на търсенето на пазара на недвижими имоти би оказало негативен ефект върху общите ценови/наемни равнища и съответно върху доходността на Дружеството. Моделирането на конкретния ефект от подобно събитие е практически невъзможно без да е конструиран портфейла от имоти на Дружеството и без да е ясна структурата на приходите. Въпреки високата чувствителност на плана на Дружеството към ценовия фактор, вероятността за реализиране на подобен песимистичен сценарий е незначителна. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дава основание да се очаква понижение на цените/наемната доходност на имотите през следващите 2 години.

3.3.3. Главни пазари

Основният пазар, на който дружеството ще извършва дейност, е пазарът на недвижими имоти.

Дружеството не е зависимо от патенти, други особени договори (индустриални, търговски, финансови), удостоверения или от нови производствени процеси.

Дружеството е зависимо от получаването на лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор, което е задължително условие за стартиране и законосъобразно осъществяване на дейността му.

Дружеството е зависимо от обслужващото дружество във връзка с извършване на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания на законодателството, регулиращо специфичната дейност.

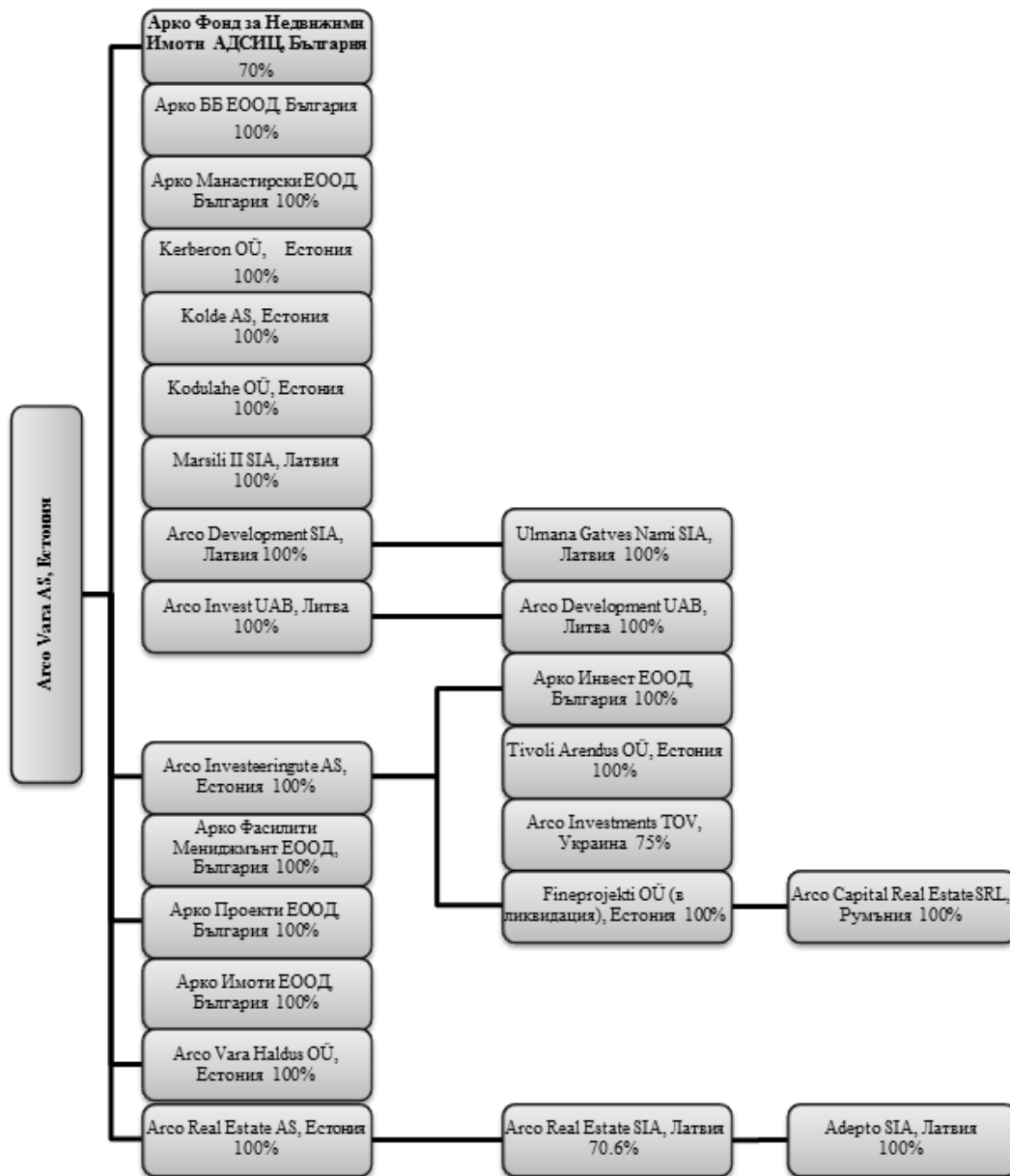
3.4 Организационна структура

3.4.1. Икономическа група

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е част от икономическата група на Арко Вара АД (ARCO VARA AS, Естония). Арко Вара (ARCO VARA AS) е естонско публично акционерно дружество, основано през 1992 г, чиито акции са допуснати до търговия на NASDAQ OMX Baltic. Дружество е учредител и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ чрез прякото си участие със 70% от гласовете в общото събрание и капитала на емитента. Групата включва повече от двадесет компании, действащи в Естония, Латвия и България, които са еднолична собственост на дружеството-майка или са контролирани с над 70% участие в капитала им от него.

Дейността на концерн Арко Вара обхваща три основни направления - услуги (всички услуги, свързани с недвижими имоти, управление на фондове за секюритизация на недвижими имоти), развойна дейност и инвестиране (дейност, свързана с развитието на имотите и инвестирането в тях), (за повече информация вж. т. 7.1 и 7.2 по-долу).

Структура на икономическата група и контролно участие



Дъщерно дружество	Държава по регистрация	Контролно участие към 31.12.2014, %
Arco Real Estate AS	Естония	100
Arco Real Estate SIA*	Латвия	70.6
Adepto SIA*	Латвия	70.6
Арко Имоти ЕООД	България	100
Арко Фасилити	България	100
Мениджмънт ЕООД		
Арко Проекти ЕООД	България	100
Arco Investeeringute AS	Естония	100
Kerberon OÜ	Естония	100
Kolde AS	Естония	100
Arco Vara Haldus OÜ	Естония	100
Fineprojekti OÜ (в ликвидация)*	Естония	100
Tivoli Arendus OÜ*	Естония	100
Kodulahe OÜ	Естония	100
Арко Манастирски ЕООД	България	100
Арко Инвест ЕООД*	България	100
Арко ББ ЕООД	България	100
Marsili II SIA	Латвия	100
Arco Development SIA	Латвия	100
Ulmana Gatves Nami SIA*	Латвия	100
Arco Invest UAB	Литва	100
Arco Development UAB*	Литва	100
Arco Capital Real Estate SRL*	Румъния	100
Arco Investments TOV*	Украйна	75

(* непряк контрол)

3.4.2. Данни за дъщерните дружества на емитента

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.5 Имущество, производствени единици и оборудване

До настоящия момент „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е закупило и не притежава активи (недвижими имоти). Дружеството притежава парични средства по сметка в банка.

3.6 Избрана финансова информация

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е учредено на 25.05.2015 г. и е регистрирано в търговския регистър на 31.07.2015 г. До момента Дружеството няма приключено финансово тримесечие, но съобразно изискванията на т. 20.1 от ПРИЛОЖЕНИЕ I на Регламент 809/2004 г. на ЕК има изготвен одитиран финансов отчет за периода 31.07.2015-30.09.2015 г. Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 000 лв., като към 30.09.2015 г. активите на дружеството се състоят от парични средства по банкова сметка в размер на 500 хил. лв. До момента „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е извършвало дейност и няма приходи. За периода 31.07-30.09.2015 г. Дружеството има разходи в размер под 1000 лв.

Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода
31.07.2015-30.09.2015 г.

30.09.2015 г.	
<i>(хил.лв.)</i>	
Текущи активи	500
Нетекущи активи	-
Сума на активите	500
Текущи пасиви	-
Нетекущи пасиви	-
Основен капитал	500
Собствен капитал	500
Сума на пасивите и собствения капитал	500
31.07.2015-30.09.2015 г.	
<i>(хил.лв.)</i>	
Приходи	-
Разходи	-
Печалба/загуба за периода	-

Забележка: Съгласно финансовия отчет, към 30 септември 2015г. има извършени разходи в размер под 1000 лева, които не са представени по отделни елементи

Източник: Одитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1 Резултати от дейността

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено през м. май 2015 г. и до настоящия момент не е извършвало активна дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва дейност след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството е разгледан по-подробно в т. 2.4. “Рискови фактори”.

4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

До момента „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ няма приключено финансово тримесечие, но съобразно изискванията на т. 20.1 от ПРИЛОЖЕНИЕ I на Регламент 809/2004 г. на ЕК има изготвен одитиран финансов отчет за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.

Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 000 лв., като към 30.09.2015 г. активите на дружеството се състоят от парични средства по банкова сметка в размер на 500 хил. лв.

За периода си на съществуване „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи. Всички разходи, по учредяване на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (включително за таксите, заплатени на Комисията за финансов надзор) са за сметка на учредителите на Дружеството и не подлежат на възстановяване от Дружеството, съответно не променят неговата задължнялост.

След датата на одитирания финансов отчет, за Дружеството са възникнали следните текущи задължения: 1) към одитора БДО България ООД въз основа на сключен договор за одиторски услуги в размер на 782 лв. (левовата равностойност на 400 евро) и 2) към ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД въз основа на сключен договор за обслужване на увеличението на капитала на Дружеството в размер на 19 560 лв. (левовата равностойност на 10 000 евро).

4.3 Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез заемни средства и емитиране на акции на Дружеството. Външното финансиране може да бъде под формата на:

- банкови кредити.
- облигационни емисии

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлеченото дългово финансиране към собствения капитал да бъде 60%.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на кредита.

4.4 Описание на развойната дейност на емитента

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е извършвало развойна дейност.

4.5 Основни тенденции

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на икономиката на страната и пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница на Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на икономиката и в частност на пазара на недвижими имоти да се различават значително от това, което ние очакваме и предвиждаме.

4.5.1 Макроикономическа рамка

Развитието на дейността на Дружеството е обвързано с тенденциите за развитие на общата макроикономическа среда в България.

Основни макроикономически показатели за България

Показател	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	I трим. 2015 г.
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	78 434	80 044	80 282	82 164	17 245
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	2.0	0.5	1.1	1.7	3.1
ХИПЦ, годишно изменение, %	3.4	2.4	0.4	-1.6	-1.7
Безработица, %	10.4	11.4	11.8	10.7	11.0
Средна месечна работна заплата, лв.	686	731	775	828	859
БВП на глава от населението, лв.	10 673	10 957	11 043	11 360	не е релев.
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1,590.0	-405.0	-989.0	-3,048.0	257.1
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	-2.0	-0.5	-1.2	-3.7	0.3
Основен лихвен процент	0.19	0.11	0.02	0.03	0.01
Брутен външен дълг, % от БВП	90.5	92.2	90.0	94.2	91.6
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	0.9	-0.3	1.9	0.9	0.6
Преки инвестиции в България, % от БВП	3.7	3.2	3.4	3.1	1.1
Преки инвестиции в България, млн. евро	1,476.3	1,320.9	1,383.7	1,306.2	455.7
Валутен курс на лв. за 1 евро	Фиксиран курс на 1.95583лв. За 1 евро				
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.51	1.48	1.42	1.61	1.82

Източник: БНБ; НСИ; Министерство на финансите

Таблицата по-долу представя обобщена информация за текущия дългосрочен рейтинг на Република България в чуждестранна валута, определен от специализираните международни рейтингови агенции.

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	5 юни 2015 г.
Standard&Poor's	BB+	Стабилна	12 юни 2015 г.
Fitch	BBB-	Стабилна	19 юни 2015 г.

Брутен вътрешен продукт

През периода 2004 – 2008 г. българската икономика се характеризираше със стабилен растеж от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Като резултат,

засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. Икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и съответно повишаване на заплащането, а това, в съчетание с увеличените цени на храните и горивата, доведе до скок на инфлацията.

Глобалната финансова криза повиши нежеланието на инвеститорите да поемат рискове. В резултат на това през 2009 г. притокът на капитали намаля значително и българската икономика влезе в рецесия. Спадът на преките чуждестранни инвестиции ("ПЧИ") беше придружен от бързо влошаване на постъпленията от износ в резултат на отслабналото международно търсене. Икономиката реагира автоматично чрез свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване на инфлацията.

През 2009 г. икономическата активност се сви с 5%, но през 2010 г. възстанови растежа си с 0.7% реален годишен ръст. Основен двигател на този икономически обрат бе стабилното подобрене на износа, докато вътрешното търсене запази ниски стойности (ръст от 0.8% на годишна база).

За периода 2011 - 2014 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние за това оказва цялостната обстановка и икономическата несигурност в Европа, обусловена от дълговата криза в Еврозоната. Като резултат, БВП достигна 78.4 млрд. лв. през 2011 г., 80 млрд. лв. през 2012 г., 80.3 млрд. лв. през 2013 г. и 82.2 млрд. лв. през 2014 г. Положителната тенденция продължава и през 2015 г. като БВП се покачва с 3.1% на годишна база през първото тримесечие на годината. Най-съществената причина за положителните резултати през 2011 г. и през 2013 г. отново бе износа, който продължи да расте, макар и с по-бавни темпове от тези през 2010 г. През 2011 г. той възлизаше на 49.9 млрд. лв. като регистрира ръст от 11.5%, докато през 2013 г. достигна 54.9 млрд. лв. след ръст от 9.2%. През 2012 г. и през 2014 г. вътрешното търсене изигра основната роля за положителния икономически ръст регистрирайки съответно 2.9% и 2.4% годишен реален темп на растеж. През тези две години инвестициите също имаха положителен принос, като брутното капиталобразуване нарасна с 2% през 2012 г. и с 2.8% през 2014 г. Износът през първото тримесечие на 2015 г. нараства с 15.1%, докато вътрешното потребление нараства с 0.7% подпомогнато от 1.5% ръст в потреблението на домакинствата.

От гл. т. на приноса на отделните икономически сектори за динамиката на БВП, секторът на услугите, който е с най-голямо тегло (66.4% от Брутната добавена стойност) нараства с 1.2% на годишна база през 2014 г., индустрията (28.4% тегло) регистрира ръст от 2%, а селското стопанство (5.3% тегло) продължава да се представя най-добре с 5.2% увеличение спрямо 2013 г. През първото тримесечие на 2015 г. Операциите с недвижими имоти и създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения отчитат ръст от 3%. При *Добивна промишленост; преработваща промишленост; производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива; доставяне на води; канализационни услуги, управление на отпадъци* и възстановяване ръстът е от 2.9% за същия период.

Инфлация

Под влияние основно на намаляването на някои държавно-регулирани цени (ел. енергия, телекомуникации), както и спада на международните цени на петрола и природния газ, инфлацията в България продължава да се движи надолу. Измерена чрез Хармонизирания индекс на потребителските цени, в България е налице дефлация. Към края на м. юни 2015 г., хармонизираният индекс на потребителските цени регистрира отрицателно годишно изменение, като достигна минус 0.6% спрямо юни 2014 г.

Заетост

Безработицата през последните години се очертава като един от основните проблеми на световната икономика, като за България този проблем е особено болезнен. От края на 2013 г., обаче, заетостта в страната започна да се подобрява и през второто тримесечие на 2015 г. според Хармонизирания индекс за безработица (сезонно неизгладени данни) на Евростат, безработицата в България е намаляла до 9.6%. В допълнение, следва да се отбележи и продължаващата положителна тенденция за нарастване на икономическата активност на населението, както и повишаването на производителността на труда за 5^{та} поредна година.

Платежен баланс

Платежният баланс на страната, въпреки кризата от последните години, показва някои положителни тенденции. Най-съществената от тях е тенденцията за преминаване от дефицит към излишък по текущата сметка. През 2013 г. текущата сметка регистрира рекорден излишъкът от 765 млн. евро спрямо дефицит от 108 млн. евро през 2012 г. и милиардни дефицити в годините преди кризата. През 2014 г. текущата сметка отново е на излишък от 359 млн. евро като спадът на излишъка се дължи основно на увеличението с 19% на годишна база на дефицита по търговската сметка и на спада с 33% на текущите трансфери. Към края на март 2015 г. текущата сметка е положителна с 262.9 млн. евро поради по-ниския търговски дефицит, който е надолу с 334 млн. евро.

След като през 2013 г. финансовата сметка регистрира излишък в размер на 889.8 млн. евро, през 2014 г. финансовата сметка постига дефицит от 34.9 млн. евро. Основните причини за тази промяна са пасивите по портфейлните инвестиции в размер на 1 541.7 млн. евро и отрицателните нетни преки инвестиции в размер на 924.9 млн. евро. Дефицитът по финансовата сметка към първото тримесечие на 2015 г. достига 1382.9 млн. евро, като основна причина за това са 1862.2 млн. евро портфейлни инвестиции на български резиденти в чужди дългови книжа.

Публични финанси

Фискалната дисциплина на българските правителства бе една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. През периода 2009-2013 г. България бе една от малкото страни, които успя да свие бюджетния си дефицит си под 5% през 2009 г. и под 3% през следващите години. През 2014 г. тази тенденция се промени като страната приключи годината с дефицит от 3.7% от БВП. Към края на м. декември 2014 г. дефицитът по консолидираната фискална програма възлиза на 3 072.9 млн. лв., формиращ се от дефицит по националния бюджет в размер на 2 336.9 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 659.6 млн. лв. Основните причини за увеличаване дефицита са по-големите социални и здравноосигурителни плащания, както и ускореното усвояване на средства по европрограмите. Консолидираната фискална програма към първото тримесечие на 2015 г. отчита излишък от 255.9 млн. лв. (0.3% от БВП), формиращ се от бюджетен излишък от 207.9 млн. лв. и излишък по европейските средства в размер на 100.9 млн. лв. (Министерство на финансите).

Задлъжнялост

Към края на 2014 г. общият държавен (вкл. държавно-гарантиран) дълг се увеличава с над 50% на годишна база до 22.8 млрд. лв. (27.7% от БВП за 2014 г.), основно в резултат на актуализацията на бюджета и бюджетния дефицит (с над 1.5 млрд. лв.) и на проблема с неплатежоспособната Корпоративна търговска банка (поради който правителството отпусна 2 млрд. лв. бюджетни средства на Фонда за гарантиране на влоговете в банките, за да могат да бъдат изплатени всички гарантирани влогове). Въпреки негативните развития през миналата година, дългът на България остава третия най-нисък в ЕС като съотношение с БВП и се отличава с „похвално“ ниски нива на доходност. През март 2015 г. правителството успя да емитира троен транш облигации за рекордната сума от 3.1 млрд. евро при изключително ниска за България доходност. Актуализираната средносрочна бюджетна прогноза предвижда нетното увеличение на държавният дълг през 2015 г. да бъде в рамките на 2 млрд. лв.

4.5.2 Пазарът на недвижими имоти в България

Българският пазар на недвижими имоти претърпя съществено развитие през последните години, като то бе особено динамично непосредствено преди приемането на страната в Европейския Съюз през 2007 г. поради свързаните с членството очаквания за повишаване на търсенето и цените на имотите. Възходящата тенденция при ценовите равнища и инвестиционната активност като цяло продължи до 2008 г., през втората половина на която ефектите от икономическата криза в световен мащаб станаха видими и в България.

Влиянието на кризата се усети посредством затегнатите мерки по отпускане на кредити и увеличение на лихвените проценти, които постепенно доведоха до липса на финансиране на проекти в областта на недвижимите имоти. Поради недостига на кредитен ресурс много от планираните инвестиции в сектора бяха забавени или отложени, а покачването на лихвените равнища затрудни предприемачите, чиито разходи нараснаха. От друга страна,

отпадането на неконкурентните проекти даде възможност за подобряване качеството на пазара като цяло и спомогна да се предотврати свръхпредлагане в определени сегменти, които привличаха предприемачите с висока доходност и добри перспективи за развитие.

Индекси на строителната продукция (2010 = 100)													
Година	2014г.												2014г.
	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV
Строителство-общо	83.8	84.3	85.4	85.4	82.5	84.4	85.3	83.7	84.7	84.3	84.2	84.1	83.7
Сградно строителство	82.8	83.4	83.4	82.5	80.2	81.1	81.0	79.9	79.3	77.7	76.3	75.7	74.9
Гражданско/инженерно строителство	85.0	85.6	87.8	89.0	85.3	88.4	90.5	88.4	91.3	92.4	94.0	94.4	94.7

Източник: НСИ

Към момента се наблюдава понижена активност в сектора. Индексът на строителната продукция, изчисляван от Националния Статистически Институт (НСИ) въз основа на календарно изгладени данни, показва спад на общата строителна продукция към м. май 2015 г. от 0.5% и спад от 10.3% в сградното строителство на годишна база.

През първото тримесечие на 2015 г., отново по данни на НСИ, броят на издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради и тяхната разгъната застроена площ бележат ръст от съответно 7.7% и 87.6% на годишна база, а годишното понижение при броя на разрешителните за административни сгради е 40% на годишна база, но и при административните сгради се наблюдава ръст на разгънатата застроена площ на новозапочнатите сгради от 294.1% на годишна база. Цените на жилищата се увеличават от края на 2013г., като през четвъртото тримесечие на 2014г. ръстът е 1.2% на годишна база.

Очакванията на представителите на строителния бранш за развитието на сектора през следващите три месеца към момента са оптимистични. През юни 2015 г. равнището на съставния показател *бизнес климат в строителството*, изчисляван от НСИ, е непроменен спрямо предходния месец, като мениджърите на строителни фирми отбелязват, че очакват липса на динамика в цените през следващите три месеца.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение, офис сгради, търговски площи, индустриални имоти и земеделски земи.

Сгради с жилищно предназначение

България е една от страните в Европа и региона с най-голям процент население, притежаващо собствено жилище - над 85 на сто. Поради този факт пазарът на недвижими имоти с жилищно предназначение е един от най-развитие и с най-голям дял в сектора. Търсенето и предлагането на жилища е обусловено и от високата степен на урбанизация на населението.

Предлагането на жилищни площи продължава да е по-високо от търсенето и пазара изглежда свит, но все пак се наблюдават положителни промени, според проучване на Elta Consult. По данни от проучването има позитивна тенденция в пазара, но купувачите са ориентирани към имоти с добавена стойност – близост до зелени площи, добра инфраструктура, наличие на паркинг и др. В същото време проблемът с голямата наличност остава на дневен ред и предлагането значително надвишава търсенето. Анализът показва, че по-голямата част наличните жилищни имоти са изградени през периода 1970г. – 1980г., което обосновава сравнително ниския дял налични имоти във високия клас.

Търсенето на жилища за собствено ползване не е фокусирано към специфичен сегмент, а това с инвестиционна цел, което беше занижено през последните години, се възобновява като ръстът в търсенето в този сегмент е 14% за 2014 г. според проучване на Colliers. Интерес към имоти от по-висок клас все още има основно в южните и източните райони на столицата, при цени вариращи в диапазона 800 – 1 000 евро/кв.м.² Като цяло интересът е основно към жилища с две спални, които са 46% от всички сделки за 2014 г.; сегментът на жилища с три спални се свива спрямо предходната година и съставлява 13% от реализираните сделки; въпреки ниския обем, е важно да се отбележи двойния ръст на годишна база при транзакциите с къщи. Възобновеното търсене доведе и до прекратяване на низходящите корекции на цените и на нови проекти, като такива в столицата се търгуват на цени в диапазона 800 - 1 200 евро/кв.м.² Експертите по недвижимите имоти на агенция

² Elta Consult, „Residential Market Overview | Q12014“

Colliers виждат липсата на качествено предлагане като допълнителен фактор за ръста на новото строителство и продажбите в сегмента.

	Средни пазарни цени на жилищата (в хил.лв.)												
	2005г.	2006г.	2007г.	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.	2012г.	2013г.	2014г.			
	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	Средно годишно	I трим.	II трим.	III трим.	IV трим.
Общо	0.7	0.8	1.1	1.4	1.1	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
Бургас	1.1	1.2	1.4	1.7	1.5	1.2	1.2	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2
Варна	1.2	1.3	1.8	2.1	1.8	1.6	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Плевен	0.7	0.8	1.0	1.3	1.0	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Пловдив	0.9	0.9	1.1	1.5	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0	0.9	1.0
Русе	0.7	0.9	1.3	1.7	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
София-столица	1.2	1.3	1.8	2.3	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.5	1.5	1.5	1.5
Стара Загора	0.8	0.9	1.1	1.4	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9

* Данните се отнасят за цена на кв.м. на апартаменти в избрани областни градове (изключени са апартаменти ново строителство).

Източник: НСИ; Изчисления за средна годишна цена на ПФБК

Данните на НСИ сочат, че средните цени на жилищните площи в България са нараснали с 1.2% на годишна база през последното тримесечие на 2014 г.. За София ръстът на годишна база е 3.1% през последното тримесечие на 2014 г., а при по-големите регионални центрове като Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора и Плевен годишният ръст в продажните цени е 2%.

	Средни цени на имоти в избрани квартали на София													
	2014г.						2015г.							
	Едностаини		Двустаини		Тристаини		Едностаини		Двустаини		Тристаини		Средно	
в хил. Евро	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м	цена	хил. € / кв.м
Докторски ламетник	62.7	1.2	94.1	1.2	137.8	1.3	-	-	104.5	1.5	138.7	1.5	1.5	1.5
Драгалевци	30.6	0.7	52.3	0.8	85.5	0.8	38.4	0.8	60.8	0.8	95.0	0.9	0.8	0.8
Иван Вазов	46.6	1.0	70.3	1.0	118.7	1.2	48.6	1.0	77.9	1.2	118.8	1.1	1.1	1.1
Изгрев	46.5	1.0	58.9	0.9	97.9	0.9	-	-	60.7	0.9	103.6	0.9	1.0	1.0
Изток	42.0	1.1	62.7	0.9	112.1	1.0	1.0	54.6	1.3	71.6	1.0	111.8	1.1	1.1
Красно село	33.3	0.8	50.9	0.7	70.5	0.7	37.5	0.8	52.2	0.7	68.2	0.7	0.7	0.7
Лозенец	37.1	0.9	73.2	1.0	109.3	1.0	43.7	1.0	78.9	1.1	128.3	1.1	1.1	1.1
Люлин - център	25.7	0.6	45.1	0.6	62.6	0.6	23.4	0.7	46.5	0.7	64.3	0.6	0.6	0.6
Малинова долина	27.8	0.5	41.5	0.6	64.2	0.5	26.2	0.5	43.7	0.6	68.7	0.6	0.6	0.6
Манастирски ливади	35.6	0.8	56.1	0.8	85.2	0.8	37.4	0.8	60.8	0.8	92.5	0.8	0.8	0.8
Медицинска академия	14.4	0.7	62.7	0.9	82.6	0.9	29.5	0.9	73.5	1.0	108.3	1.0	1.0	1.0
Младост 1	35.9	0.8	47.2	0.7	62.6	0.7	34.2	0.8	43.7	0.7	76.7	0.7	0.7	0.7
Младост 4	30.9	0.6	49.4	0.7	66.5	0.7	31.2	0.7	48.6	0.7	74.6	0.7	0.7	0.7
Надежда 1	25.5	0.5	36.0	0.6	56.9	0.6	26.4	0.6	41.7	0.6	61.3	0.6	0.6	0.6
Обеля	34.2	0.7	30.4	0.5	42.8	0.4	34.2	0.7	33.3	0.5	42.6	0.5	0.5	0.5
Оборище	43.6	0.9	59.3	0.9	87.6	0.9	42.8	1.0	64.6	0.9	93.1	1.0	1.0	1.0
Овча купел	28.0	0.6	42.6	0.6	64.1	0.6	29.5	0.6	45.6	0.6	66.1	0.6	0.6	0.6
Стрелбище	43.7	1.0	66.4	0.9	83.6	0.8	42.8	0.9	68.3	0.9	82.7	0.8	0.8	0.8
Студентски град	32.9	0.8	53.2	0.7	78.8	0.7	33.8	0.7	54.1	0.7	76.4	0.7	0.7	0.7
Център	38.4	0.9	60.3	0.9	90.3	0.9	44.1	1.0	61.8	0.9	93.2	0.9	0.9	0.9

Източник: Imot.bg

Към първата половина на 2014 г. средната цена на жилищата в центъра на София е 924 евро/кв.м. при 894 евро/кв.м. за същия период на предходната година, сочат данни на imot.bg. Като се има предвид значителния спад спрямо нивата от 1 164 евро/кв.м към края на м. юни 2010 г., ръстът през последната година не е възстановил цените до нивата от преди финансовата криза.

Окуражаващият фактор за пазара е подобрението в условията за получаване на ипотечни кредити от банките. През м. май 2015 г. средните нива на лихвите по жилищни кредити за домакинствата в лева и евро достигнаха съответно 7.11% и 7.24%, което е най-ниското им равнище за последните 3 години, според статистиката на Българска Народна Банка. Промените в закона за потребителските кредити, които бяха въведени миналата година и с които се премахна таксата за предсрочно погасяване, също са спомогнали за подобряване на ипотечния пазар, според експерти от сектора.

Според Elta Consult предвид положителния обрат развитието на цените на жилищата в по-големите градове на страната, подобряването на условията за ипотечно кредитиране и положителната тенденция при броя нови проекти, в бъдеще може да се очаква продължаване на тенденцията на положително развитие на броя и размера на сделките в пазара на жилищните недвижими имоти. Тази тенденция обаче няма да е повсеместна и проектите с добра архитектура, осигуряващи по-добро качество на живот, ще бъдат успешни, според анализа.

Офис сгради

Пазарът на офиси запазва положителното си развитие от края на 2014 г. благодарение на високо търсене от наематели и инвеститори. Макар да има ограничен брой нови завършени проекти, търсенето продължи да се увеличава, главно благодарение на компаниите от ИТ и аутсорсинг секторите. Повечето от тях търсят и обекти в големи градове като Пловдив, Бургас и Варна, въпреки че през първото тримесечие на 2015г. няма значителни договори за наем извън София.

По данни на Forton International около 18 606 кв.м. офисни площи са били завършени през първото тримесечие на 2015 г и така общото количество на клас А и Б офиси в София се е повишило до близо 1 709 000 кв.м. Усвояването продължава да нараства като през първото тримесечие достигна 25 903 кв.м - увеличение на 10% в сравнение със същия период на 2014 г. Нивото на незаетите офис площи отбеляза нов спад до около 25.6% в началото на 2015 г. срещу 29.7% за същия период на 2014 г. Спадът се дължи предимно на изискванията на мултинационални компании за разширяване или преместване към офиси клас А.

Свободните площи при по-високия клас сгради продължава да намалява, достигайки 24% през първото тримесечие, докато това за клас В остава над 27%. Причината е изместване на търсенето към по-висок клас офис сгради, последвано от незначителното увеличение на наличността на клас В офиси. Свободните площи на Топ 10 офис проектите е намалял до 3.7% през първото тримесечие, отразявайки липсата на свободно пространство в *top tier* проектите на пазара.

Основните пазари участници останаха ИТ компании с някои от най-големите нови договори за наем, отчетени през периода. Поради липсата на качествени офис площи, бяха сключвани също предварителни договори за наем.

Наемите в клас А сегмент на пазара останаха в интервала между 10.50 и 12.50 евро/кв.м. на месец по данни на Forton International, с най-високи нива в централния бизнес район. Наблюдава се леко увеличение на цените за отдаване под наем извън централните райони, в резултат на търсенето на качествени площи, и концентрацията на проекти от висок клас до главните булеварди. Наемите за помещения от клас В са стабилни между 6 и 8 евро/кв.м.

Първото тримесечие на пазара беше доминирано от местни инвеститори, които търсят най-вече сделки с проблемни активи с потенциал за препозициониране. Международните купувачи се интересуват най-вече от придобиване на отдадени под наем, генериращи приходи офис проекти клас А в София.

Търговски площи

Пазарът на търговски площи през второто полугодие на 2014 г. беше динамичен. В София отвориха врати два нови търговски центъра – София Ринг Мол с 69 хил. кв.м. и Мегамол с 24 хил. кв.м., което увеличи с 29% общите площи от този тип в столицата. Към момента са завършени 418 660 кв.м. търговски площи, като числото за цялата държава възлиза на 783 260 кв.м. към края на изминалата година. Въпреки ръста, проучване на MBL за Централна и Източна Европа сочи, че наличните площи на глава от населението дори в София са най-ниски след тези в Белград.

Все още има сериозна разлика между предлагането на търговски площи в София спрямо другите градове - средно за страната предлагането е 108 кв.м. търговски площи на 1000 души население, спрямо 345 кв.м. за столицата. Разликата допълнително се задълбочава след затварянето на моловете The Strand в Бургас и Mega Mall в Русе.

Търсенето на модерни търговски площи отчита сериозно подобрение, тъй като навлизат нови вериги, като за 2014г. на пазара са дошли Манго (директно), Нотос Галерис, Калцедония. Втората половина на 2014г. е била най-добра по абсорбиране на площи от 2010г. като са наети 87 000 кв.м., спрямо 76 600 кв.м. за 2013г. Според проучване на MBL свободните площи при търговските центрове през първото тримесечие на 2015г. са достигнали нива от 11.8%, спрямо 12.4% за предходния период.

С увеличаването на конкуренцията търговските центрове насочват вниманието си към разнообразието на наемателите. Тенденцията на консолидиране на фрагментирани имоти и реновации на инфраструктурата води до възобновяване на интереса към площи на търговските улици.

Наемни нива в София (евро/кв.м./месец)										
Полугодие	2010г.		2011г.		2012г.		2013г.		2014г.	
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Търговски улици	72	65	55	40	38	25	30	37	38	39
Търговски центрове	39	37	35	32	33	30	30	30	31	32

Източник: Colliers, "Retail Market Overview H2 2014"

В София, при наемните нива на търговски площи както в търговските центрове, така и на главни улици, се наблюдава тенденция на възстановяване от началото на 2013г. Данни на Colliers сочат, че наемните нива в търговските улици през второто полугодие на 2014г. са нараснали с близо 3% спрямо предходния период, но имат ръст от 56% спрямо най-ниските нива за последните 5 години, достигнати през 2012 г. Наемите на площи на търговските центрове бележат сходен ръст през второто полугодие спрямо предходния период, но остават близки до ниските нива достигнати през 2012г.

Наемни нива в страната (евро/кв.м./месец)				
	София	Пловдив	Бургас	Варна
Търговски улици	39	19	19	19
Търговски центрове	32	24	21	25

Източник: Colliers, "Retail Market Overview H2 2014"

Подобно на ситуацията в останалата част на Източна и Централна Европа, столицата София е най-богатият град сред областните центрове и привлича най-голям брой посетители. Като следствие от това, столичният град има капацитет да абсорбира най-голяма търговска площ. Това е и причината всички основни търговски вериги да се стремят да си осигурят магазини първо в София и едва след това да наемат площи в други големи градове. Столицата остава града, където търговците към момента се чувстват до известна степен сигурни и успяват да генерират постоянни приходи в момент на понижено потребление. Данни на НСИ показват, че индексът на търговията на дребно показва положителна тенденция на годишна база към V.2015 и към XII.2014 като достига съответно 0.8% и 6.1%.

Индустриални имоти

През първото тримесечие на 2015 г. предлагането на индустриални площи в София достигна 835 хил. кв. м. по данни на Forton International. Новите площи за първото тримесечие на годината са 9 800 кв.м., 1% ръст спрямо 2014. Оскъдното предлагане на спекулативни площи ограничи развитието на наети площи и нивото на свободните площи спадна до около 2%, което е исторически най-ниското ниво за пазара. Наемите през първото тримесечие на 2015г. според данните на Forton International са средно 3.75 евро/кв. м., което е над нивата от 3.5 евро/кв. м., които се задържаха за периода 2013 г. – 2014 г. Тази цена обхваща и проекти в съседни общини, като Елин Пелин и Божурище.

В района на София дистрибутори и търговци на бързооборотни стоки продължават да търсят малък до среден размер имоти за смесено разполагане на склад и офис. Потенциалните наематели за по-големи площи остават логистичните оператори, които са изчерпали капацитета на собствените си помещения и обмислят разширяване, поради нови договори.

Извън София голямата част от търсенето е съсредоточено в леката промишленост и автомобилния сегмент. Големи международни производители, които са в търсене на икономически целесъобразни начини за растеж на дейността чрез аутсорсинг или офшоринг са основна движеща сила за този тип търсене. Поради липсата на подходящо пространство отговарящо на техните изисквания на пазара на наемни площи, те разглеждат предимно варианти за изграждане на обекти в добре развити индустриални зони или в рамките на града.

България е в много добра позиция да се превърне в център за аутсорсинг на производство на автомобилни компоненти. Според последни анализи на Colliers International 56% от международните производители, които са влезли на българския пазар през последните две години, са били част от автомобилната индустрия.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1 Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

5.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

5.2.1. Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите, с изключение на изпълнителния директор, получава месечно възнаграждение, което не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение на членовете на СД се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Месечното възнаграждение на всеки член на Съвета на директорите е в размер на 1 евро, съгласно решението, прието от учредителното събрание на Дружеството.

5.2.2. Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ възнагражденията на обслужващите дружества следва да бъдат обосновани с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Техният размер не може да надхвърля обичайното за съответните услуги и се определя в договора между съответното обслужващо дружество и дружеството със специална инвестиционна цел. Възнагражденията могат да се определят като абсолютна сума, сума за единица предоставени услуги, пропорционално на приходите (на част от приходите), печалбата (на част от печалбата) или на стойността на активите на Дружеството. Размерът на възнагражденията се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ има сключен договор с обслужващото дружество - „Арко Инвест“ ЕООД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, „Арко Инвест“ ЕООД получава тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от стойността на активите по баланса на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% от положителната разлика между продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, ако тази положителна разлика е равна или по-голяма от 10 на сто от балансовата стойност на имота. Ако положителната разлика е по-малка от 10 на сто от балансовата стойност на имота, допълнителното възнаграждение на обслужващото дружество е в размер на 5% от положителната разлика между продажната цена на имота преди облагане с данъци и неговата балансова стойност. Обслужващото дружество получава и допълнително тримесечно възнаграждение, в размер на 8% от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда. Обслужващото дружество получава и възнаграждение и за обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, организиране на извършването на строежи и

подобрения в тях, като за времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем, обслужващото дружество не получава възнаграждение.

5.3 Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е закупувало активи за секюритизация и съответно не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи за тяхното въвеждане в експлоатация.

6. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите и учредителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ**

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ се състои от три физически лица, едно от които е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, а именно: Цветослав Иванов Митев.

6.1.1. Тармо Силд - Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества.

Има участие с над 25 на сто от капитала в следните дружества: Аиа Танав ООД (Aia Tänav OÜ, Естония, пряк контрол) и непряко чрез Аиа Танав ООД в следните дружества: ИутеКредит Юрп АД (AS IuteCredit Europe, Естония); ИутеКредит Срл (IuteCredit Srl, Молдова); Иуте Кредит Албания (IuteCredit Albania sh.a, Албания); Катсус ООД(ОÜ Catsus, Естония); Алармо Капитал ООД (OÜ Alarmo Kapital, Естония) и Инкассо Срл (Incasso Srl, Молдова).

Не участва в управлението на други дружества като прокурист.

Управляващ е в: Арко Вара АД (Arco Vara AS, Естония) - от октомври 2012 до настоящия момент; Арко Риъл Истейт АД (Arco Real Estate AS, Естония) – от март 2015 до настоящия момент; МФВ Лоотус ООД (MFV Lootus OÜ, Естония) – от април 2009 до настоящия момент; Аиа Танав ООД (Aia Tänav OÜ, Естония) – от декември 2005 до настоящия момент; ИутеКредит Юрп АД (AS IuteCredit Europe, Естония) – от март 2012 до настоящия момент; Катсус ООД (OÜ Catsus, Естония) – от септември 2005 до настоящия момент и Алармо Капитал ООД (OÜ Alarmo Kapital, Естония) – от септември 2009 до настоящия момент.

Член е на управителен/надзорен орган в: Колде АД (Aktiaselts Kolde, Естония) – от май 2013 до настоящия момент; Арко Инвестеерингута АД (Arco Investeeringute Aktiaselts, Естония) – от март 2013 до настоящия момент и ИутеКредит Албания (IuteCredit Albania sh.a., Албания) – от август 2014 до настоящия момент.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Висше юридическо

Бакалавърска степен – Университет в Тарту, Естония, 1998

Магистърска степен, Свободен университет Брюксел, Белгия, 1999 г.

Относим професионален опит:

1998 – 2003	Адвокатска кантора НЕТА Адвокат и член на СД
2003 – 2012	Адвокатска кантора LEXTAL Съдружник, адвокат, член на СД
От 2000 – до момента	MFV Lootus OÜ Учредител, член на СД
От 2008 – до момента	AS IuteCredit Europe Учредител, член на СД
От 2012- до момента	Arco Vara AS, Изпълнителен директор

На Тармо Силд не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.2. Цветослав Иванов Митев – Заместник-председател на Съвета на директоритеДанни за извършвана извън емитента дейност към настоящия момент:

Не извършва дейност извън дружеството като член на надзорен или управителен орган или съдружник.

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества и не притежава над 25 на сто от капитала в други дружества.

Не участва в управлението на други дружества като прокурист.

Няма участие в капитала на други дружества.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Висше юридическо

Магистърска степен – Софийски университет „Св. Климент Охридски“, България, 2006

Магистърска степен, Университет Залцбург, Австрия, 2008 г.

Магистърска степен, Университет Пасифик, Юридически факултет МакДжорж, САЩ, Калифорния, 2008 г.

Докторска степен, Държавен университет - УНИБИТ, България.

Относим професионален опит:

2009 – 2015

Адвокатска кантора Георгиев, Тодоров и Ко,
Адвокат и участник в общото събрание на съдружниците

юни 2014 – декември 2014

Зам.-председател на СД на Визекс Ресайклинг АД

На Цветослав Митев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.3. Хилар-Пиитър Луитсалу – Член на Съвета на директоритеДанни за извършвана извън емитента дейност

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества.

Има участие с над 25 на сто от капитала в следните дружества: ХМ Инвестеерингуд ООД (Osaühing HM Investeeringud, Естония) и Амантес Груп ООД (Amantes Group OÜ, Естония).

Не участва в управлението на други дружества като прокурист.

Управляващ е в: ХМ Инвестеерингуд ООД (Osaühing HM Investeeringud, Естония) – от септември 2003 до настоящия момент, ТИК Спордимажа ООД (Osaühing TIK Spordimaja, Естония) – от юни 2005 до настоящия момент и Управление на природните ресурси, организация с нестопанска цел (Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, Естония) – от август 2011 до настоящия момент.

Член е на управителен/надзорен орган в: Арко Вара АД (Arco Vara AS, Естония) – от декември 2004 до настоящия момент, Колде АД (Aksiaselts Kolde, Естония) – от март 2014 до настоящия момент; Арко Инвестеерингуде АД (Arco Investeeringute Aksiaselts, Естония) - от март 2014 до настоящия момент и Арко Риъл Истейт АД (Arco Real Estate AS, Естония) – от март 2015 до настоящия момент.

Притежава чрез холдинговата си компания OÜ HM Investeeringud 7.52% от капитала на Arco Vara AS (към 30 юли 2015 г.).

Образование и относим професионален опит:

Образование: Висше юридическо, Университет в Тарту, Естония, 1994

Относим професионален опит:

От 1993 - до момента

Arco Vara AS
Изпълнителен директор (1999-2004)
Член на Надзорния съвет (2005 – до момента)

На Хилар-Пиитър Луитсалу не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Бизнес адресите на членовете на Съвета на директорите съвпадат с адреса на Емитента: гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер.

Учредители на дружеството са две юридически лица, а именно:

1. Арко Вара АД (ARCO VARA AS, Естония), с регистрационен код от търговския регистър 10261718, седалище и адрес на управление: гр. Талин, ул. Равала № 5 (Rävala Avenue 5, Tallinn).

Арко Вара е естонско публично акционерно дружество, основано през 1992 г, чиито акции се търгуват на NASDAQ OMX Baltic от 2007 г. Дружество е учредител и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ чрез прякото си участие със 70% от гласовете в общото събрание и капитала на емитента. Арко Вара е една от най-големите компании, оперираща в сферата на недвижимостите в прибалтийския регион, разгръщаща дейността си в редица източноевропейски държави.

Дейността на концерн Арко Вара обхваща следните направления - обслужване (всички услуги, свързани с недвижими имоти, управление на фондове за секюритизация на недвижимости), развойна дейност и инвестиране (дейност, свързана с развитието на имотите и инвестирането в тях), а също така и строителство и строителен надзор. Дружеството е съосновател на създадената през 1994 г. естонска асоциация на фирмите за недвижими имоти. През 1995 г. основава спомагателната акционерна компания Арко Инвестеерингута (Arco Investeeringute AS) и разширява дейността си в южна Естония. През 1996 г. Арко Вара започва да предлага проучвателни услуги. През 1997 г. осъществява експанзия и в други Балтийски страни. Основана е Арко Риъл Естейт (Arco Real Estate) в Рига. Основана е Арко Вара Халдусе (Arco Vara Haldus OU), която предоставя услуги по управление на имоти. Следват редица успешни проекти, затвърдяващи водещата позиция на дружеството в бранша. През 2004 г. е осъществено успешно разрастване чрез новия член на групата – Арко Дивелъпмънт SIA (Arco Development SIA). Започва успешната реализация на пазара на първите управлявани от Арко Вара „портфолия“ от недвижими имоти. Компанията се разраства в строителния сектор. През 2005 г. е отворен офисът в гр. Киев (Украйна), а през 2006 г. разширяването продължава с отваряне на офиси в България и Румъния. През 2007 г. Arco Vara се регистрира на борсата в Талин. Успешното развитие на групата продължава и днес.

2. НИД „Надежда“ АД, ЕИК 121224198, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, ул. „Енос“ № 2. Предметът на дейност е инвестиране на набрани чрез публично предлагане на акции парични средства на прехвърляеми ценни книжа и в други ликвидни финансови активи на принципа на разпределение на риска, а дейността му е регламентирана със Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране. Дружеството е учредител на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ и притежава 30% от гласовете в общото събрание и капитала на емитента.

НИД „Надежда“ АД е учредено през 1996 г. под името Национален Приватизационен Фонд „Надежда“ АД, впоследствие преобразувано в Инвестиционно Дружество „Надежда“ АД, а акциите му се търгуват на българската фондова борса. В сегашният си вид НИД „Надежда“ АД е национално инвестиционно дружество от затворен тип - една от четирите форми на национален инвестиционен фонд по смисъла на Глава трета, Дял първи от ЗДКИСДПКИ.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ смята, че няма висш ръководен състав, от който да зависи работата му.

Няма наличие на роднински връзки между членове на Съвета на директорите помежду им или с учредителите на дружеството.

Не е налице осъждане за измама на посочените в тази точка лица.

Не е налице несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които през последните пет години е било свързано някое от по-горе посочените лица, действашо в качеството си на заемачо някои от длъжностите, изложени в т.6.1.

Не е налице официално публично инкриминиране и /или санкции на лицата, изброени по-горе в тази точка от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи) и тези лица не са били лишавани от съда от правото да бъдат членове на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или

от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент най-малко за последните пет години.

Конфликт на интереси на членовете на Съвета на директорите

Няма потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на лицата, посочени в т. 6 и техните частни интереси и /или други задължения.

Няма договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице, посочено в т. 6, е избрано за член на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Няма информация относно ограничения, приети от лицата, посочени в т. 6 за разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента.

Информация за дейността на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 25.05.2015 г. Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите са сключени на 25.05.2015г. и са за срок от три години в съответствие с Устава на Дружеството, който предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Срокът на текущите договори изтича на 25.05.2018 г. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Не е предвидено изплащане на компенсация на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Няма суми, заделени или начислявани от емитента за предоставяне на пенсии, други компенсация при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

Няма избран одитен комитет или комитет за възнаграждения. След придобиване на публичен статут от дружеството ще бъде избран одитен комитет в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Програма за Добро корпоративно управление на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АД, както и Политика за възнагражденията на управителния орган на емитента ще бъдат приети от дружеството след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор, съответно след придобиването на публичен статут.

6.2 Възнаграждения, изплатени от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено през м. май 2015 г. и е регистрирано в търговския регистър през м. юли 2015 г. Поради това за 2014 г. не се дължат възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

За м. юли 2015 г. Дружеството не е начислявало разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Възнаграждения са дължими за периода от 1 август до края на годината, както следва:

Възнаграждение на Изпълнителния директор – левовата равностойност на 1 евро (брутно месечно възнаграждение).

Възнаграждение на Председателя на Съвета на директорите – левовата равностойност на 1 евро (брутно месечно възнаграждение).

Възнаграждение на Зам. председателя на Съвета на директорите – левовата равностойност на 1 евро (брутно месечно възнаграждение).

Горепосочените възнаграждения ще бъдат изплатени през настоящата година.

Емитентът не дължи никакви други суми на членовете на Съвета на директорите за 2015 г.

6.3 Информация за служителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

6.4 Информация за акционерни участия и опции за притежавани акции на емитента от страна на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на СД не притежават акции от капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ, ПОДЛЕЖАЩО НА ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНОТО ПРАВО НА ЕМИТЕНТА. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

7.1 Данни за акционерите, притежаващи 5 на сто или над 5 на сто от акциите с право на глас

Акционерно дружество **Арко Вара (ARCO VARA AS, Естония)**, с регистрационен код от търговския регистър 10261718, седалище и адрес на управление: гр. Талин, ул. Равала № 5 (Rävala Avenue 5, Tallinn) е учредител, притежаващ пряко 350 000 броя акции на емитента и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК чрез прякото си участие със 70 % от гласовете в общото събрание и капитала на емитента. Няма лице, което да разполага с контрол върху **Арко Вара** по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, не са налице и останалите хипотези на чл. 146 ЗППЦК, поради което никое лице не притежава непряко (чрез **Арко Вара**) акции с право на глас в общото събрание на емитента.

НИД “Надежда” АД, ЕИК 121224198 със седалище и адрес на управление гр.София, район Триадица, ул. “Енос” № 2, притежава пряко 150 000 броя акции с право на глас на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, което представлява 30% от капитала и от гласовете в Общото събрание на емитента. Няма лице, което да разполага с контрол върху ИД “Надежда” АД по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, не са налице и останалите хипотези на чл. 146 ЗППЦК, поради което никое лице не притежава непряко (чрез **НИД “Надежда” АД**) акции с право на глас в общото събрание на емитента.

Няма други лица, освен горепосочените, които да притежават пряко или непряко по смисъла на чл. 146 ЗППЦК, 5 на сто или над 5 на сто от акциите с право на глас, издадени от емитента.

Няма други акционери на Дружеството към настоящия момент, които да притежават пряко или непряко участие в капитала.

Всички издадени акции дават еднакви права на притежателите си. Няма акционери, които да притежават акции, даващи различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

7.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

Акционерно дружество **Арко Вара (ARCO VARA AS, Естония)**, което притежава пряко 350 000 броя акции с право на глас, представляващи 70% от капитала и от гласовете в Общото събрание на емитента, е в състояние да упражнява пряк контрол върху „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ по смисъла на §1, т. 14, б. “а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Няма други лица, освен горепосочените, които да притежават пряк или непряк контрол върху емитента.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството.

Също така следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. В устава на дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за промени в устава, преобразуване или прекратяване на дружеството, увеличение или намаляване на капитала, да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал.

Няма договорености, известни на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

7.3 Транзакции между свързани лица

До датата на настоящия документ няма транзакции между свързани лица по смисъла на Регламент (ЕО) № 1606/2002. „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

7.4 Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ

Инвестиционен посредник по предлагането е „Първа финансова брокерска къща“ ООД със седалище и адрес на управление в София, ул. „Енос“ № 2. Отношенията между инвестиционния посредник и Дружеството са уредени с договор за обслужване на увеличението и не зависят от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

Няма интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането.

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

8.1 Основни данни за депозитаря

Наименование:	„Уникредит Булбанк” АД,
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, гр. София, пл. „Света Неделя” 7
Телефон:	+359 2 923 2670
Факс:	+359 2 923 2501
Електронен адрес (e-mail):	custody@unicreditgroup.bg
Интернет страница (web-site):	www.unicreditbulbank.bg
ЕИК:	831919536

8.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

Банката е учредена през 1964 г. като Българска външнотърговска банка (БВБ), със 100% държавно участие, със седалище гр. София. Вписана с определение № 17 от 21 февруари 1964 г. на Софийски районен съд по ф.д. № 9 от 1964 г. и в търговския регистър с решение на Софийски Градски Съд по фирмено дело № 2010 от 1990 година, парт. № 503, том 5, страница 99. През 1991 г. е Банковата консолидационна компания (холдингова компания за консолидиране на държавната собственост в банковия сектор и за съдействие на банковата приватизация) става собственик на 98% от основния капитал на БВБ. През 1994 г. с решение на Годишното общо събрание на акционерите се променя наименованието на Банката от БВБ на Булбанк (Българска външнотърговска банка) АД. През 2000 г. Булбанк е приватизирана, като мажоритарен собственик става UniCredito Italiano SpA. През 2007 г. е финализирано вливането на HVB Bank Biochim и Хеброс Банк в Булбанк, като новото име на обединената институция е УниКредит Булбанк. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията на 15 февруари 2008 г. с ЕИК 831919536. Сроктът за дейността на Банката е неограничен.

Банката е създадена с Постановление № 7 от 20 февруари 1964 г. на МС за извършване на валутни и кредитни операции в страната и чужбина. Получава лиценз за валутна дейност с Решение № 13 от 25 февруари 1991 г. на УС на БНБ. Лицензът е актуализиран със:

- Заповед № 100-00485 от 17 ноември 1999 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на Закона за банките;
- Заповед № РД 22-0841 от 07 май 2007 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции;
- Заповед № РД 22-2249 от 16 ноември 2009 г. на управителя на БНБ в съответствие с изискванията на ЗИД на Закона за кредитните институции.

„Уникредит Булбанк” АД отговаря на изискванията на чл. 35, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”.

8.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ и банката депозитар:

КЛИЕНТЪТ възлага, а БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР се съгласява да извършва срещу възнаграждение банково обслужване, изразяващо се в:

а/ съхранение на парични средства на КЛИЕНТА;

б/ извършване на плащания за сметка на КЛИЕНТА;

в/ водене на безналични ценни книжа, притежавани от КЛИЕНТА по подсметка на/в регистъра на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР в “Централен депозитар” АД, Българска народна банка, УниКредит Груп, съответно в дъщерните банки на УниКредит Груп в Централна и Източна

Европа, в Clearstream Banking SA и/или в друга институция и поддържане на регистър за същите;

г/ съхранение на налични ценни книжа на КЛИЕНТА;

д/ съхранение на удостоверителни документи за безналични ценни книжа и други документи на КЛИЕНТА;

е/ извършване на други услуги, посочени в този договор или за които е задължена БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР съгласно закона, или за които се постигне споразумение от страните по този договор;

Приетите от БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР парични средства и други активи на КЛИЕНТА се съхраняват и отчитат отделно от собствените активи на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР отделя непаричните активи на КЛИЕНТА от собствените си активи.

Договорът е безсрочен и влиза в сила след издаването на лиценз на КЛИЕНТА съгласно чл. 11 от ЗДСИЦ и актовете по прилагането му.

Банката депозитар има задължения по договора: да приема паричните средства на КЛИЕНТА на съхранение в открити на името на КЛИЕНТА сметки при БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, в съответствие с Общите условия за откриване, обслужване и закриване на банкови сметки на юридически лица и еднолични търговци и за предоставяне на платежни услуги на УниКредит Булбанк АД, и другите условия, приложими за съответните видове сметки; да приема наличните ценни книжа на КЛИЕНТА на съхранение на името на КЛИЕНТА в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, както и удостоверителни документи за безналични ценни книжа; да полага дължимата грижа при изпълнение на задълженията си.

КЛИЕНТЪТ заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ по настоящия договор възнаграждение в размер, посочен в Приложение, представляващо неразделна част от договора, и в съответствие с реално извършените от нея разходи.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. Едностранно от страните, с тримесечно писмено предизвестие и при условие, че към момента на изтичане на предизвестieto е сключен договор с друга банка депозитар;
3. При отнемане на лиценза за извършване на банкова дейност на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, респективно изключването ѝ от списъка на банките, които могат да бъдат банка депозитар;
4. При отнемане на лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на КЛИЕНТА, прекратяване или обявяване в несъстоятелност на КЛИЕНТА;
5. В други предвидени от закона случаи.

В случай на прекратяване на настоящия договор и/или замяна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР, „УниКредит Булбанк“ АД прехвърля активите на КЛИЕНТА, както и всички необходими документи на посочена от КЛИЕНТА и одобрена от КФН банка-депозитар. Прехвърлянето се извършва във възможния най-кратък срок след представяне от страна на КЛИЕНТА на заверено копие от влязъл в сила договор между него и новата банка-депозитар и писмени инструкции относно депозитарните институции, които ще използва новата банка-депозитар.

8.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Банката-депозитар на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е била заменена.

9. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**9.1 Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, ЕИК**

Наименование:	„Арко Инвест“ ЕООД
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, район Оборище, ул. „Черковна“ №38, вх.А
Номер и партида на вписване	Дружеството е регистрирано на 07.03.2007 г. с Решение № 1 от 07.03.2007 г. по ф.д. 3518/2007 на Софийски градски съд , партиден номер 115900 , рег. 1 , том 1588 , стр. 98
ЕИК :	175244172

9.2 Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

„Арко Инвест“ ЕООД е с предмет на дейност *строителство, покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, посредническа дейност при покупко-продажба, проектиране и обзавеждане на недвижими имоти, както и всякаква друга, незабранена от закона дейност.*

„Арко Инвест“ ЕООД е дружество, представляващо инвестиционното направление в дейността на естонската Арко Вара АС в България. Създадено е през 2007 г с цел развитие на жилищни, офисни и търговски проекти на територията на България, с основен фокус – гр. София.

Арко Вара започва да развива направлението за развитие и инвестиции в недвижими имоти през 1995 г., когато е регистрирана спомагателната акционерна компания Арко Инвестеерингугте (Arco Investeeringute AS). За дългите години съществуване, компанията се е превърнала в един от основните инвеститори в Балтийския регион. Първият завършен проект представлява затворен жилищен квартал в предградията на Талин, наричащ се Veskimõldre residential area, като днес покрива площ от близо 80 хектара.

В България, направлението за развитие и инвестиции стартира от края на 2007 като чрез „Арко Инвест“ ЕООД се развиват първите 2 проекта в София – BLVD Residence на бул. Мадрид с 24 000 м² разгъната застроена площ и manastirski LIVD apartments в кв. Манастирски Ливади – Запад с РЗП – 35 000 м². От 2007 г. „Арко Инвест“ ЕООД е сключило и изпълнило (самостоятелно или чрез друго дружество, чиято дейност се управлява от „Арко Инвест“ ЕООД) множество договори за различни видове строително-монтажни работи и други, свързани с процеса на развитие и на инвестиции в недвижими имоти, договори. Към днешна дата „Арко Инвест“ ЕООД продължава развитието на собствени проекти на територията на гр. София, като в момента фирмата проектира нови жилищни сгради с над 100 апартамента.

Към момента дружеството има четирима служители, благодарение на които е в състояние да организира и реализира инвестиционна дейност с капацитет около 180-220 апартамента годишно.

Кратка информация относно служителите:**Управител и финансов директор - Ивайло Орлинов Мишев**

- Образователна степен бакалавър от Портсмутския университет, Великобритания, специалност Международни финанси и търговия
- Образователна степен магистър (Executive MBA), специалност Финанси от Шефилдския университет, Великобритания
- Опит в развитието и управлението на недвижими имоти: 9 години
- Лицензиран оценител на недвижими имоти от Камарата на Независимите Оценители в България
- Във фирмата от нейното създаване през 2007 г., с пряко участие в изграждането на всички проекти на Арко Инвест ЕООД, както и стартирането на бизнесите с хотелски апартаменти (Арко Проекти ЕООД) и поддръжка и управление на сгради (Арко Фасилити Мениджмънт ЕООД).

Първи Ръководител проекти (Project manager) – част Архитектурно-строителна - Пламен Тодоров Манчевски

- Образователна степен магистър-инженер от УАСГ. Специалност: Хидротехническо строителство;
- Опит в строителството: 14 години;
- Специалист по архитектура, конструкции, довършителни работи, изолации, инфраструктура, земни работи, покривни конструкции. Отлични умения за работа с Autocad, MS Project, MS Excel;
- Във фирмата от 2013 г, с пряко участие в развитието на Етапи 1, 2 и 3 на проект Manastirski L!VD Apartments;
- Пряко участие в изграждането, развитието и контрола на множество проекти в България, включително: България Мол (София), Парадайз Мол (София), Мол Галерия Бургас (Бургас), Бенчмарк Бизнес Център (София), Болница Токуда (София), Проект за Разширение на Пристанище Бургас, Изграждане и узаконяване на базови станции на Теленор и други.

Втори Ръководител проекти (Project manager) – част Инсталационна – Любомир Милков Левичаров

- Образователна степен магистър-инженер от Технически университет, София. Специалност: Промислена топлотехника;
- Опит в строителството: 33 години;
- Специалист по ОБК инсталации, ВиК инсталации, Електроинсталации, Пожароизвестителни и пожарогасителни инсталации, възобновяеми източници на енергия. Отлични умения за работа с Autocad, MS Project, MS Excel;
- Притежател на лиценз за пълна проектантска правоспособност по част Отопление, вентилация и климатизация;
- Във фирмата от 2014 г, с пряко участие в развитието на Етапи 1, 2 и 3 на проект Manastirski L!VD Apartments;
- Пряко участие в изграждането и развитието на множество проекти в България и чужбина, включително: България Мол (София), Съдебна палата в Прищина (Косово), Международно летище Доха (Катар), Международно летище София (България), ЦУМ (България), Хотели Хилтън в София и Букурещ, Производствени и развойни бази на Биовет, Балканфарма, Актавис, Арома, Българска роза (България), Централни офиси на Молбилтел и Глобул (България) и др.

Специалист проектиране, дизайн и администрация – Анета Василева Янчева - Мечикян

- Образователна степен бакалавър
- Опит в строителството: 22 години
- Специалист по управление на процесите на проектиране, външен и вътрешен дизайн. Отлични познания относно цялостния набор документация, съпътстваща развитието на даден проект. Отлично познаване на съществуващите лицензионни и разрешителни режими съгласно действащата нормативна уредба отнасяща се до процеса на развитие и строителство, както и след това. Отлични умения в разпределението на площи и цялостно изготвяне на таблици за площи- и ценообразуване, комплекти документи за изработка и/или преработка на инвестиционни проекти, въвеждане на сгради в експлоатация, смяна предназначение на помещения и др.
- Във фирмата от 2008 г., с пряко участие в изграждането на всички проекти на Арко Инвест ЕООД
- Пряко участие в развитието и продажбата на жилищни проекти в рамките на гр. София, включително първичен и вторичен жилищен пазар.

В допълнение към своите собствени служители и изброените дейности, „Арко Инвест“ ЕООД ще обслужва емитента и в други оперативни направления чрез наемане на подизпълнители.

Тъй като „Арко инвест“ ЕООД и подизпълнителите са в процес на установяване на договорни отношения, все още не са уточнени всички детайли и окончателни условия по договорите, но при всички случаи ще се действа съобразно най-добрите бизнес практики и в интерес на емитента и неговите акционери.

По-долу е дадена информация за дейности, които ще бъдат възлагани на подизпълнителите, доказателства за наличния ресурс и опит.

- Водене на счетоводна и друга отчетност - Арко Имоти ЕООД
- Продажби, маркетинг, юридическо обслужване - Арко Имоти ЕООД
- Поддръжка и управление на сгради и имоти - Арко Фасилити Мениджмънт ЕООД

Служители:

- Двама счетоводители и един финансов контролор на трудов договор („Арко Имоти“ ЕООД – www.arcoreal.bg)
- 25 брокера на недвижими имоти, 4 оценителя, 1 маркетинг специалист, 2-ма юристи („Арко Имоти“ ЕООД)
- 1 сертифициран електротехник, 1 технически специалист и 1 хигиенист („Арко Фасилити Мениджмънт“ ЕООД)

Извършването на строежи и подобрения в недвижимите имоти, чрез необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности, с цел въвеждане в експлоатация на имотите, в съответствие с конкретни поръчки и указания, ще се извършват от подизпълнители, които ще се избират след провеждане на тръжни процедури. „Арко инвест“ ЕООД ще управлява дейността и активите на емитента в следните основни направления:

- Проучване на пазара на недвижими имоти за откриване на атрактивни възможности за покупка на земя за строителство или имоти за преустройство;
- Изготвяне на предварителни пазарни проучвания за района на потенциалните проекти, както и подробни бизнес планове с прогнозни стойности на строително-монтажни работи, свързани със строителството и продажбите разходи, маркетингови разходи, финансови разходи, както и очаквани продажни стойности на предвидените във всеки проект обекти. Изготвените бизнес планове ще съдържат информация за пазара на недвижими имоти в съответния град, както и подробна такава за конкурентни проекти или оферти в районите наоколо. Също така ще има описание на основните рискове, свързани с всеки проект и мерки за максималното им ограничаване;
- Водене на преговори със собственици на земи с цел постигане на оптимални условия за сключване на сделки;
- Проверка на налична документация с цел ограничаване на риска от скрити факти, обстоятелства, тежести за съответните земи / имоти;
- Осигуряване на проектно дългово финансиране чрез презентиране на проектите пред и събиране на оферти от потенциални кредитори, както и последващата им оценка. Договаряне на най-добри условия на финансирането с кредитори. Постигане на оптимални коефициенти на задлъжнялост, гарантиращи висок процент възвращаемост на собствени средства при поемане на умерен риск;
- Съдействие за подписване на договори за финансиране и следене за точното изпълнение на условията по тях;
- Организация на промени в устройствени планове предвид инвестиционните намерения чрез изготвяне на проекти и мотивирани предложения, внасянето им и следенето в съответните държавни / общински институции
- Организация и провеждане на тръжни процедури за избор на проектант за изготвяне на идейни, технически и работни проекти и последващото им одобрение от държавни / общински институции. Последваща оценка на получени предложения и допълнителни преговори с оференти за постигане на оптимални условия
- Изготвяне на подробна техническа спецификация (задание) за изпълнение на проектите, включваща подробно описание на изискуемият начин на изпълнение на строително-монтажни работи, предвидените материали, нивото на качество и др.
- Организация и провеждане на тръжни процедури за избор на строителни компании за изпълнение на инвестиционни проекти. Оценка на предоставени оферти и последващи преговори с оференти за постигане на оптимални условия;
- Изготвяне и съдействие за сключване на основни договори за строително-монтажни работи. Фирмата използва бланкови договори на ФИДИК, тъй като това представляват международно признати форми на договори в сферата на строителството и опазват интереса на всички страни по тях в максимална степен;

- Качествен контрол по време на строителството. Включва следене изпълнението на възложените работи откъм срок и качество, даване на инструкции за промени / добавки / отпадащи работи, следене за точното изпълнение на предвидените спецификации и проектна документация, изготвяне на месечни доклади за напредъка на работите, решаване на текущи въпроси / проблеми, изникващи в процеса на работа и т.н;
- Получаване и проверка на периодични сертификати за плащане към изпълнители на работи;
- Събиране на оферти и организиране изпълнението на допълнително възникнали работи
- Приемане на сградата от изпълнителите чрез обстоен оглед и след констатация на всички забележки
- Организиране провеждането на държавни приемателни комисии, като за целта се набавят предварително всички нужни документи
- Набавяне на всички изискуеми документи преди и след завършването на даден проект за целите на издаване на разрешителни и продажби
- Организиране извършването на ремонтни дейности по желание на потенциални наематели чрез наемане на подизпълнител и с цел осигуряване на висока заетост на наемни имоти;
- Следене за правилното и качествено поддържане на имоти и общите им части в изряден вид, както и налагане на глоби при констатиране на обратното;
- Организиране отстраняването на констатирани дефекти и водене на финансови справки;
- Организиране предаването на имоти на крайни клиенти, ведно с инструктаж и предаване на свързаните с имотите ключове и документация;
- Множество други ежедневни дейности касаещи строително-инвестиционния процес и управлението на имоти с цел отдаването им под наем.

Информация за финализираните проекти на Арко Инвест ЕООД

BLVD Residence

Представява многофункционална сграда със смесено предназначение – апартаменти, търговски център с магазини, офиси, намираща се на бул. Мадрид и ул. Черковна в София. Основни параметри и допълнителна информация:

- 10 надземни и 2 подземни нива
- Площ парцел: 3 800 м²
- Общо РЗП на проекта: 24 000 м², от които:
 - Апартаменти и студия: 10 200 м², 87 бр.
 - Магазини: 2 300 м², 14 бр.
 - Офиси: 5 000 м², 8 бр.
 - Подземни гаражи и паркоместа: 6 100 м², 154 бр.
- Период на развитие: 2007 – 2010 г.
- Обща инвестиция: 25 млн евро
- Главен изпълнител: Главболгарстрой АД
- Към днешна дата Арко Инвест продължава да развива сградата в няколко направления:
 - Отдаване под наем и цялостно управление на търговския център, офисите и подземните гаражи / ПМ
 - Цялостно обзавеждане и управление на апартаменти с цел краткосрочно и дългосрочно отдаване под наем
 - Цялостно завършване и обзавеждане на апартаменти с цел продажба
 - Поддръжка на сградата (фасилити мениджмънт) чрез свързани фирми, част от групата на Арко Вара АС в България
- Уебсайт на проекта: www.blvdresidence.bg; www.blvdoffices.bg.

Manastirski L!VD Apartments.

Жилищен проект с търговски площи на ул. Казбек 57, кв. Манастирски ливади – Запад, София, състоящ се от 4 жилищни блока. Проектът бе развит на 3 отделни етапа, както следва:

1. Етап 1 – Блок В:
 - Период на развитие: 2011 – 2012 /11 месеца/
 - 74 апартамента, 6 магазина. Обща надземна площ: 6 880 м²

- 84 подземни паркоместа, площ 3 000 м²
 - Главен изпълнител: Планекс Билд ООД
 - Обща инвестиция: 6 млн. евро
 - Проектът бе изцяло продаден на клиенти до края на 2013 г.
2. Етап 2 – Блокове А и Б:
- Период на развитие: 2013 – 2014 /11 месеца/
 - 122 апартамента, 13 магазина. Обща надземна площ: 12 500 м²
 - 72 подземни гаража, площ 3 300 м²
 - Главен изпълнител: Комфорт ООД
 - Обща инвестиция: 10 млн. евро
 - Проектът бе изцяло разпродаден до средата на 2015 г.
3. Етап 3 – Блок Г
- Период на развитие: 01.2015 – 10.2015 /9 месеца/
 - 80 апартамента, 8 магазина. Обща надземна площ: 6 700 м²
 - 58 подземни гаража, площ 2 000 м²
 - Главен изпълнител: Комфорт ООД
 - Обща инвестиция: 6 млн. евро
 - Проектът предстои да бъде изцяло завършен през Октомври 2015 г, като се очаква към този момент да е разпродаден на 90%
- Уебсайт на проекта: www.livdepartments.bg

9.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Арко Инвест“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да извършва или осигурява извършването при условията и по реда, предвидени в договора на:

А) консултации и анализи, свързани с инвестиционната стратегия и цели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях

Съгласно договора „Арко Инвест“ ЕООД се задължава да изпълнява задълженията си по договора в най-добър интерес на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от 10 години.

Договорът се прекратява по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението, както и едностранно с шестмесечно писмено предизвестие при решение на компетентния орган на всяка от страните.

9.4 Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго

Договорът с обслужващото дружество се прекратява при условията, описани по-горе. При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

9.5 Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „Арко Инвест“ ЕООД като обслужващо дружество.

10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

До момента „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти за секюритизация и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност по секюритизация на недвижими имоти компетентния орган на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ ще определи подходящи експерти, отговарящи на нормативните изисквания и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**11.1 Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор**

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е регистрирано през м. юли, 2015 г. и досега няма изготвени годишни финансови отчети.

11.2 Друга одитирана историческа финансова информация

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ има изготвен одитиран финансов отчет за периода 31.07.2015-30.09.2015 г., който е приложен към настоящия Проспект заедно със съответния одиторски доклад.

Историческата финансова информация е изготвена в съответствие с приложимите стандарти за годишни финансови отчети по Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Не съществува друга информация от Проспекта, която да е била одитирана.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

11.3 Междинните финансови отчети за текущата година

Освен описания в т. 11.2 финансов отчет, Дружеството няма изготвени други финансови отчети.

11.4 Информация за правни и арбитражни производства

Няма образувани държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), които могат да имат значителни последици за емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на групата

11.5 Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар по предвидения за целта нормативно определен ред.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

11.6 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

След 30.09.2015 г. за Дружеството са възникнали следните текущи задължения 1) към одитора БДО България ООД въз основа на сключен договор за одиторски услуги в размер на 782 лв. (левовата равностойност на 400 евро) и 2) към ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД въз основа на сключен договор за обслужване на увеличението на капитала на Дружеството в размер на 19 560 лв. (левовата равностойност на 10 000 евро).

С изключение на възникването посочените задължения, което не оценяваме като значителни, не е налице друга промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която да е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Информация за акционерния капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ

Капиталът на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Дружеството е издало безналични поименни акции с право на глас, като всички издадени акции се ползват с еднакви права. Срещу записаните безналични поименни акции с право на глас акционерите получават поименни удостоверения (депозитарни разписки) от „Централен депозитар” АД. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не притежава собствени акции. „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества. Няма акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във връзка с чл. 112б, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), учредителното събрание на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ, проведено на 25.05.2015 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно. Няма акции, които не представляват капитал.

Емитентът не притежава собствени акции.

12.2 Информация за Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ

Предмет на дейност и цели на емитента

Предметът на дейност на Дружеството е определен в чл. 4 от устава: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Целите са предвидени чл. 8 от устава. Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата над дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти и използване на различни инвестиционни стратегии, като целта е намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Разпоредби от Устава във връзка с членовете на управителния орган

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Дължима грижа: Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им.

Всеки от членовете на Съвета на директорите, с изключение на изпълнителния директор, получава месечно възнаграждение, което не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

Мандат: Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Управление и представителство: Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време. Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

Правомощия: Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- сключване, изменяне, допълване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващото дружество, с банката – депозитар, с инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- контролиране на изпълнението на договорите предходната точка и представляване на Дружеството при упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори.;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- незабавно свикване Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване клонове и представителства;
- приемане правила за работа;
- вземане на банкови кредити при спазване на изискванията на закона и устава;
- подготвяне на документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
- организиране и осигуряване изпълнението на решенията на Общото събрание;
- увеличаване на капитала на дружеството съгласно чл. 22, ал. 2 устава и за издаване на облигации съгласно чл. 28, ал. 4 от устава;
- по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава.

12.2.1 *Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции*

Дружеството има 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 15 от Устава привилегировани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): гарантиран дивидент и/или привилегия за обратно изкупуване. Тези акции може да са без право на глас.

Право на глас

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото

на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегирвани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегиите.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегирвани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденди.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основание, предвидено в Устава или в закон. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Предимства на акционерите

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

Правото на предпочително придобиване на нови акции важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала.

12.2.2 Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. Съгласно изисквания на чл. 118 ЗППЦК, касаещи реда и условията за свикване на общо събрание от публично дружество, какъвто статут ще бъде придобит, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат:

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

След придобиване на публичен статут Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, като забраната не се прилага, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

12.2.3 Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента

В Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

12.2.4. Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на решение за увеличаване на капитала е предвидено мнозинство от 2/3 от представения капитал, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимаш решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

12.2.5. Някои задължения за разкриване на информация съгласно българското законодателство след придобиване на публичен статут от дружеството

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по реда на чл. 146 ЗППЦК право на глас в Общото събрание на дружеството, е задължен да информира дружеството и Комисията за финансов надзор, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от дружеството при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

В някои случаи изискването за уведомяване не се прилага, като например по отношение права на глас, свързани с акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката, както и за акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 ЗППЦК, или на който съобразно конкретните

обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на дружеството.

Дружеството е длъжно да разкрие на обществеността информацията, предоставена с уведомленията по този параграф в срок три работни дни от уведомяването му.

Членовете на управителните и контролни органи на публичното дружество са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) известните настоящи и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като заинтересувани лица. Неспазването на горепосочените изисквания е административно нарушение съгласно българското законодателство.

12.3 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се прекратява:

- по решение на Общото събрание;
- по решение на Общото събрание, ако в срок до 12 месеца от получаване на лиценз за извършване на дейност от КФН, основният капитал е по-малък от 9.8 милиона лева;
- при отнемане на лиценза от КФН;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

12.4 Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна

От учредяването си до датата на настоящия регистрационен документ „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

12.5 Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес

В документа не използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В документа е включена информация от следните източници (трети лица):

- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);

- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Информация от сайтовете на Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com)
- Агенция за недвижими имоти „Елта Консулт“ ООД – доклад „Пазар на жилищни имоти“ Q1 2014“
- „Колиърс интернешънъл“ ЕООД (международна компания за услуги в областта на недвижимите имоти) - доклад “Retail Market Overview H2 2014”
- Imot.bg (платформа за обяви за имоти) – статистика от интернет сайта

Представената в Регистрационния документ информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

12.6 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

12.7 Информация за реда и начина за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ като публично дружество, ще обявява поканата за свикване на Общо събрание на акционерите в търговския регистър и ще я оповестява съгласно изискванията на приложимото законодателство.

12.8 Документи, предоставени за преглед

Копия от следните документи ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер, от датата на публикуване на този проспект, в срока на неговата валидност:

- Устав на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ;
- Проспект, състоящ се от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, включително приложените към него документи.
- Финансови отчети на Дружеството, със съответните одиторски доклади, когато са налице такива, след тяхното изготвяне и публикуване.

12.9 Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството

Допълнителна информация за „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента:

Адрес: гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер
Лице за контакт: Ивайло Мишев
Телефон: (+359 2) 950 3888
Факс: (+359 2) 950 3889

- офиса на инвестиционния посредник “Първа финансова брокерска къща” ООД:

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2
Лице за контакт: Десислава Чуховска
Телефон: (+359 2) 460 64 53
Факс: (+359 2) 460 64 01