

**ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ
НА АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ**

РЕЗЮМЕ

9.10.2015 година

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

- | | |
|------------|--|
| A.1 | Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа. |
| A.2 | Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа.
Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник. Комисията за Финансов Надзор (КФН) е потвърдила резюмето, като част от проспекта на дружеството, с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г., но не носи отговорност за верността и пълнотата на представената в него информация. |

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

- | | |
|------------|--|
| Б.1 | Фирмата и наименованието на Дружеството са „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, ISIN код на емисията акции: BG1100008157 |
| Б.2 | Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България и е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер. |
| Б.3 | 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. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № **-ДСИЦ/**.0*.2015 г., издаден от Комисията за финансов надзор (КФН). Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените. Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството все още не започнало активната си дейност. Основният пазар, на който дружеството ще извършва дейност, е пазарът на недвижими имоти в България. 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 КФН, 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. Дружеството възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни 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. Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, то може да извършва и други инвестиции, разрешени от ЗДСИЦ. Съгласно Устава му, 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, както и в 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 |

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	<p>сто от капитала си в обслужващо дружество. С оглед на това Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, като се има предвид развитието на сектора на недвижимостите в страната. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти при постигане на оптимална печалба.</p>
Б.4а	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Б.4 б	<p>Не се прилага</p>
Б.5	<p>„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Дружеството е част от групата 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 талинската фондова борса. Дружество е учредител и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ чрез прякото си участие със 70 % от гласовете в общото събрание на акционерите (ОСА) и капитала на Емитента. Групата включва повече от двадесет компании, действащи в Естония, Латвия, 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 - обслужване (всички услуги, свързани с недвижимости, управление на фондове за секюритизация на недвижимости), развойна дейност и инвестиране (дейност, свързана с развитието на недвижимостите и инвестирането в тях). Арко Вара АД е учредител и мажоритарен акционер в Емитента.</p>
Б.6	<p>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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа чрез прякото си участие със 70 % от гласовете в ОСА и капитала на Емитента. Няма лице, което да контролира Акционерно дружество Арко Вара. Акционер, чието съобщаване се изисква по националното право, е и Национално инвестиционно дружество „Надежда“ АД, ЕИК 121224198, със седалище и адрес на управление гр.София, район Триадица, ул. „Енос“ № 2, притежаващо 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 му събрание. Акционерите в „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ имат еднакви права на глас.</p>
Б.7	<p>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.</p>

Основни финансови показатели за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.	
	30.09.2015 г.
	(хил.лв.)
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.
	(хил.лв.)
Приходи	-
Разходи	-
Печалба/загуба за периода	-
<i>Източник: Одитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода 31.07.2015-30.09.2015 г.</i>	
Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.
Б.10	Няма квалификации в одиторските доклади.
Б.11	Оборотният капитал на Емитента е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания, тъй като настоящото увеличение на капитала е първоначално и задължително съгласно изискванията на закона.
Б.12-50	Не се прилагат
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА	
В.1	Предмет на публично предлагане са 150 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100008157. Аксиите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната и емисионната им стойност е 1 (един) лев.
В.3	Регистрираният капитал (емитиран и изцяло платен) на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е в размер на 500 000 лв. и е разпределен в 500 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.
В.4	<p>Всяка обикновена акция на Емитента дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната ѝ стойност.</p> <p><u>Право на глас</u> - Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар („Централен депозитар“ АД / ЦД) като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на ЦД на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние от търговския регистър на акционер – ю.л. и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.</p> <p><u>Право на дивидент</u> - Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД 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. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Съгласно Устава му и закона, Дружеството е длъжно да изплати дивидентите до 12 месеца от края на съответната финансова година. 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.</p>

Право на ликвидационен дял – условно право което, 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, вписани в регистрите на ЦД като такива към момента на прекратяване на Дружеството. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

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

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала на Дружеството преди увеличението;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Акционери, притежаващи поне 10 % от капитала на дружеството, могат:

- да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството;

- да поискат от общото събрание, съответно от от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията, назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет.

Акционери, притежаващи повече от 3 месеца, заедно или поотделно, най-малко 5 % от капитала, могат:

- да поискат от управителния орган да свика ОСА, като в случай че искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок или ако ОСА не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОСА или овластява тях или техен представител да свика събранието;

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % от капитала на дружеството, могат:

- да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството;

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

- да искат от ОСА или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА по реда на чл. 223а ТЗ;

- да искат от окръжния съд свикване на ОСА или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на публичното предлагане, не могат да бъдат ограничени от такива, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

B.5

Уставът на дружеството не предвижда ограничения или условия за прехвърляне на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, при спазване на нормативните разпоредби. След приключване на публичното предлагане, акциите на дружеството ще бъдат заявени за допускане до търговия на „БФБ-София“ АД (БФБ). Прехвърлянето на акции има действие от вписването му в ЦД. Продажби и покупки на акции, издадени от публично дружество, могат да бъдат сключени на регулиран пазар, извън регулиран пазар, както и на организирана многостранна система за търговия (чл. 51, ал. 1 от ЗПФИ) чрез инвестиционен посредник, лицензиран от КФН или чрез инвестиционен посредник със седалище в друга държава членка, който е уведомил Комисията по предвидения в закона ред, че възнамерява да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги. За сключване на сделки с акции на дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане „купува“ или „продава“ с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. При сделки с акции на дружеството, предварително сключени между страните, за да се осъществи прехвърлянето в ЦД, страните предоставят сведения и документи на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, който извършва необходимото за осъществяване на сделката, в това число и при дарение или наследяване. Акциите могат да бъдат залагани чрез регистрация на особен залог в ЦД. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка за прехвърляне на акции, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запов. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.
В.6	След приключване на публичното предлагане акциите на дружеството ще бъдат заявени за допускане до търговия на БФБ. Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
В.7	Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. Съгласно Устава на Дружеството и закона, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.
В.8-22	Не се прилагат
РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ	
Г.1	<p>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 в Проспекта заедно с другата информация, съдържаща се в него. 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. 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).</p> <p>Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)</p> <p>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.</p> <p>Неблагоприятни изменения на пазарните цени</p> <p>Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти, включително наемните нива и цените на строителството и други свързани услуги, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.</p> <p><u>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти</u> - 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. 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.</p> <p><u>Намаление на равнището на наемите</u> - 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 до реализиране на по-ниски печалби за Дружеството от определени проекти. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати</p>

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 проектантите и изпълнителите 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.

Забава при придобиването на имоти - Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие 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 атраaktivни 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.

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 атраaktivно 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.

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 възвръщаемостта. 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.

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.

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.

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.

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.

Рискове, специфични за Дружеството

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 ЗДСИЦ и което разполага с необходимите квалификации и опит, за да извършва дейностите по управление на недвижимите имоти.

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.

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 СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

Общи (системни) рискове - отнасят се 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.

Политически риск - Въпреки финансовата криза, през 8^{те} години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката ще зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на 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.

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 чувствителен към потока от чуждестранни инвестиции, който се сви много по време на и след глобалната финансова криза. Въпреки бавните темпове, икономическото стабилизиране е факт, като очакваме секторът на недвижимите имоти също да се повлияе благоприятно в средносрочен план.

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 в посока намаляване на потребителското търсене и предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст на приходите, води до намаляване на финансовия резултат. Дефлационният риск е свързан с неблагоприятните последици от спада на равнището на цените в една икономика. Последициите от дефлацията могат да бъдат по-тежки, като те започват с по-ниски приходи от продажби за компаниите, намаляване на заплатите на служителите, поръчки към доставчиците, уволнения, свиване на разходите и потребителското търсене и нов спад на цените. Българската икономика функционира в дефлационна среда от средата на 2013 г., но се очаква постепенно да започне да се връща към ръст на цените в рамките на търсенето от ЕЦБ дългосрочно равнище.

Валутен риск - Поддържането на системата на валутен борд се смята за съществен елемент от икономическата реформа в България. Строгите правила на валутния борд 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. Системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната. 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.

Лихвен риск - свързан е с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. 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. Лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива, като ситуацията в България е аналогична.

Неблагоприятни промени в законодателството - От съществено значение е запазването на текущия данъчен режим и освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали Дружеството ще се ползва от благоприятен данъчен режим в бъдеще. Както Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си, са обект на многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти - Успехът на Дружеството зависи от възможността да придобие изгодно недвижими имоти, включително да осигури финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Кредитирането на проекти в сектора е консервативно и при завишени изисквания. Финансирането чрез капиталовия пазар е затруднено поради ниската ликвидност и слабият рисков апетит на инвеститорите. Дружеството ще планира своите инвестиции и необходимите за тях средства, но това не гарантира, че няма да пропусне изгодни възможности поради недостига на финансиране. В допълнение, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите по обслужване на взетите заеми.

Кредитен риск - 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.

	<p>Други системни рискове - 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.</p>
<p>Г.2</p>	<p>Не се прилага</p>
<p>Г.3</p>	<p>Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане - Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат – очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата над дивидент. Не може да се предвиди дали акциите, регистрирани на БФБ, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора, икономическо състояние на страната, правни норми и др.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа - Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.</p> <p>Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни - Малък брой дружества съставляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на Българската фондова борса. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. Пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки. Ако акциите на дружеството не се търгуват активно, волатилността на цената може да е висока.</p> <p>Обемите на търговия с акциите могат да спаднат, а пазарната им цена може да се колебае и да падне под цената на предлагане - Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с акциите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес. Пазарната цена на акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори-разлики в оперативните резултати и печалбите на дружеството, и/или неговите конкуренти, промени във финансовите оценки на анализаторите на ценни книжа, пазарните условия в отрасъла и състоянието на фондовия пазар като цяло, изменение на законите, промени в общите икономически и пазарни условия, последващо емитиране на нови акции или обратно изкупуване от дружеството, продажба на акции от основните акционери на дружеството.</p> <p>Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми облигации или други подобни инструменти, може да има "Разводняващ ефект" за акционерите на дружеството – Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала, конвертируеми облигации, варианти или други подобни инструменти. До „разводняване“ на участието на акционерите може да се стигне в случаите, когато те не са упражнили правото си на пропорционално записване на обикновени акции, конвертируеми облигации, варианти или други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменяни) в акции на дружеството.</p> <p>Значителни бъдещи продажби на акции могат да повлияят на тяхната пазарна цена - Продажби на значителни количества акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат също да изправят дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена дружеството смята за подходяща.</p> <p>Възможностите на Дружеството да плаща дивиденти зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденти в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденти - Въпреки че дружеството е длъжно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденти на акционерите, тъй като финансовият резултат на Емитента зависи от множество фактори - умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, икономическото развитие на страната и др. и по тази причина акциите, обект на настоящото публично предлагане не дават гаранция за бъдещи дивиденти. Всякакви бъдещи плащания на дивиденти ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му</p>

планове. Емитентът поема отговорност за удържането на данък дивидент при източника.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа - Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на дружеството.

Валутен риск - Произтича от факта, че акциите са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. Валутният борд в страната премахва в голяма степен наличието на валутен риск.

Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа - свързва се с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Вследствие на общите тенденции на спад на цените в ЕС и в резултат на административното понижаване на цените в енергийния сектор в България, рискът от инфлация на този етап е малък. Рискът от дефлация е свързан с по-ниски приходи и печалби, и нарастване на бремето на дълга за компаниите. Ако тенденцията на намаление на цените продължи, това може да се отрази негативно върху оценката за стойността на акциите на Дружеството.

Риск по отношение на правата на миноритарните акционери - ограничена е възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху дружеството. Този риск може да се минимизира като се инвестира в ценни книжа на емитенти, които спазват високи стандарти на корпоративно управление и контрол.

Г.4-6 Не се прилагат

РАЗДЕЛ Д — ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване е в размер на 125 729 лева.

Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от ЦД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала.

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (левовата равностойност на 10 000 евро)	19 560 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)	2 000 лв.
Разходи за такси и комисионни	
Обявяване на съобщение за увеличение на капитала в Търговския регистър (прогнозна стойност)	20 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в ЦД	1 002 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в ЦД	1 002 лв.
Такса на БФБ за допускане до търговия на пазар на ДСИЦ на акциите	600 лв.
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	15 лв.
ОБЩО	24 271 лв.

Тези разходи са 0.16 лв. на акция.

Д.2а Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 25.05.2015 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от ЗДСИЦ. Решението предвижда 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 от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание. Очакваната нетна сума на постъпленията от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване е в размер на 125 729 лева. При успешно приключване на увеличението на капитала, намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от тези постъпления да бъдат използвани за финансиране на бъдещи инвестиции от Емитента, независимо от това дали ще бъде

	набран изцяло предвидения с увеличението капитал.
Д.2 б	Не се прилага
Д.3	<p>Срещу всяка една нова акция от увеличението „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК или общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1. Цялата емисия права се предлага изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник ПФБК. Инвестиционният посредник извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на БФБ, сегмент за права. Съветът на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл. 92а от ЗППЦК съобщението се оповестява в търговския регистър и се публикува най-малко в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на инвестиционния посредник ПФБК, участващ в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на правата и записването на акциите. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане.</p> <p>Начална дата за продажба (търговия) на правата Последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър, публикуването му в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник. Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 11.01.2016 г.</p> <p>Краен срок за продажба на правата Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 25.02.2016 г.). Съгласно правилника на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 21.02.2016 г.).</p> <p>Място, условия и ред за прехвърляне на правата Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на пазара на права на БФБ. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник ПФБК. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.</p> <p>Начална дата за записване на акции Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: оповестяване на съобщението в търговския регистър, публикуването му в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник.</p> <p>Краен срок за записване на акции Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е петнайсетият работен ден, след изтичането на срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: 15.02.2016 г.). Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.</p>

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 4.01.2016	на
Дата на обявяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър и в двата централни ежедневника	на или около 4.01.2016	на
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 11.01.2016	на
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 21.01.2016	на
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 25.01.2016	на
Крайна дата за записване на акции	на или около 15.02.2016	на
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 19.02.2016	на
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в ЦД	на или около 25.02.2016	на
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 2.03.2016	на

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

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

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за първоначално увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ, първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако е записана и платена поне 1 (една) нова акция и най-много 150 000 (сто и петдесет хиляди) нови акции.

Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите Под записване на акции по смисъла на §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност. Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник ПФБК или при инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

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

Б) Юридически лица:

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

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация от търговския регистър на заявителите - юридически лица, издадено в разумен срок, но не повече от три месеца преди датата на подаване на писмената заявка; (б) преведени и легализирани документи за регистрация на чуждестранни юридически лица; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето.

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник ПФБК, на адрес гр. София, ул. „Енос“ № 2, ет. 4, всеки работен ден от срока на подписката, от 9:00 до 16:30 часа. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН. Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, открита при банката-депозитар – „Уникредит Булбанк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК. Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. „Уникредит Булбанк“ АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър при Агенцията по вписванията. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ПФБК, до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД и БФБ. Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ). Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на акциите

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. След приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН в срока по чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Уникредит Булбанк“ АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции. Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН. В случай на отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в ЦД на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на

акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП ПФБК, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily” и в-к „24 часа”) и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява КФН, БФБ и ЦД и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на постановения отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

Ред за упражняване на правото на предпочително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право При първоначално увеличаване на капитала на дружество със специална инвестиционна цел се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право. Съгласно изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ при първоначалното увеличаване на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон.

Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК); В периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието на проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в комисията. Комисията се произнася по допълнението към проспекта в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи - от получаването им. Комисията отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай комисията може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212 от ЗППЦК. (чл. 85, ал. 4 ЗППЦК). При установено извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ). Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 91, ал. 1 от ЗПФИ). За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПЗФИ, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят на КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ);

Д.4 Няма интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането. Няма наличие на роднински връзки между членове на СД помежду им или с учредителите на дружеството. Няма потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента на тези лицата и техните частни интереси и /или други задължения.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	<p>Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на Емитента и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в него. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен проспекта.</p>
Д.5	<p>Цялата емисия права (150 000 броя), издадена при увеличението на капитала, се предлага от ИП ПФБК за публично търгуване (продажба) на БФБ от името и за сметка на Емитента. Не са налице блокиращи споразумения.</p>
Д.6	<p>Към 30 септември 2015 г. стойността на собствения капитал по баланса на Емитента е 500 хил. лева. Следователно балансовата стойност на акция е 1.00 лв. Ако допуснем, че новите акции биха били издадени към 30 септември 2015 г., балансовата стойност на Емитента към 30 септември 2015 г. би била 1.00 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 150 000 нови акции по емисионна стойност от 1 лев на акция (без приспадане на разходите по предлагането). Изчисленията показват, че няма разводняване на балансовата стойност на акция за съществуващите акционери. Емисионната стойност е определена с решението за задължително първоначално увеличаване на капитала, прието от Учредителното събрание на дружеството, проведено на 25.05.2015 г., като равна на номиналната стойност на акция, в съответствие с чл. 176, ал. 2, изр. първо от ТЗ, с цел улеснено привличане на инвеститори, като е направено предвиждането, че по време на увеличаването на капитала Емитентът няма да има придобити активи за секюритизация и няма да е започнал активната си дейност. Към датата на вземане на решението за настоящото увеличение на капитала, е било прието и решението за учредяване на Емитента с капитал в размер на 500 000 лева, разпределен на 500 000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка (т.е. балансовата стойност на акция от учредителната емисия към датата на вземане на решението за увеличаване на капитала би била равна на номиналната стойност на акция). Инвеститорите следва да имат предвид, че съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не предвижда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ емитиране на облигации, конвертируеми в акции; ▪ бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори; ▪ издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване; ▪ издаване на опции.
Д.7	<p>Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, БФБ и ЦД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Емитента.</p>