

ПРОСПЕКТ

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

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

на

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ

Вид на предлаганите ценни книжа: БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ
СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ

Брой на предлаганите ценни книжа: 150 000 (сто и петдесет хиляди)

Идентификационен номер на емисията: BG1100008157

(ISIN код)

	за 1 акция	Общо
Емисионна стойност	1 лев	150 000 лева
Номинална стойност	1 лев	150 000 лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	0.130 лева	19 560 лева
Общо разходи по публичното предлагане	0.16 лева	24 271 лева
Нетни приходи от публичното предлагане	0.84 лева	125 729 лева

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ПО ПО ЕМИСИЯТА “ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД
със седалище и адрес на управление:
гр. София, р-н Триадица, ул. “Енос” № 2, ет. 4

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ: а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

Проспектът 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 и е в интерес на инвеститорите да се запознаят с документа за предлаганите ценни книжа и с регистрационния документ, преди да вземат решение да инвестират.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 8-10 от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 10-17 от Регистрационния документ.

Комисията за Финансов Надзор (КФН) е потвърдила Документа за ценните книжа, 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.

Членовете на Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ - Тармо Силд, Цветослав Митев и Хилар-Пиитър Луитсалу, както и инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в документа за предлаганите ценни книжа.

9.10.2015

СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

1.	Данни за членовете на Съвета на директорите, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на документа за предлаганите ценни книжа	4
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите	4
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения	4
1.3	Данни за одиторите на емитента	4
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа	4
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа	5
2.	Основна информация	6
2.1	Декларация за оборотния капитал	6
2.2	Капитализация и задлъжнялост	6
2.3	Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал	7
2.4	Рискови фактори	7
3.	Конфликт на интереси	11
4.	Информация за акциите, предмет на публичното предлагане	12
4.1	Вид и клас на ценните книжа	12
4.2	Валута на емисията ценни книжа	12
4.3	Права по акциите и ред за упражняването им	12
4.4	Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени 14	
4.5	Ред за прехвърляне на ценните книжа	14
4.6	Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите	15
4.7	Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година 16	
4.8	Информация за данъците, дължими от притежателите на ценни книжа. Посочване дали емитента удържа данъци при източника, както и съответните разпоредби на договори за избягване на двойното данъчно облагане между страната, където е регистриран емитента и страната, където е получен дохода или заявление, че такива договори няма	17
5.	Данни за публичното предлагане, условия и срок	20
5.1	Данни за публичното предлагане	20
5.2	Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите	20
5.3	План за разпределение на акциите	26
5.4	Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите	26
5.5	Цена	27
5.6	Приемане за търговия на регулиран пазар	28
5.7	Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане	28
5.8	Разходи по публичното предлагане	28
5.9	Разводняване на стойността на акциите	29
6.	Допълнителна информация	31
6.1	Индикация за информация, която е одитирана	31
6.2	Изявление или доклад на експерт	31
6.3	Документи, предоставени за преглед	31
6.4	Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството	31

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа, както и Резюмето на проспекта и Регистрационния документ 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. ДАНИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения

Банка депозитар на Дружеството:

Наименование: „Уникредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536
Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, 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 Триадица, 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 документа за предлаганите ценни книжа

Отговорни са изготвянето на настоящия документ 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: Цветослав Иванов Митев – Заместник-председател на СД, Тармо Силд – Изпълнителен

директор и 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 декларира, 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 декларира, 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 Декларация за оборотния капитал

Емитентът декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Дружеството.

2.2 Капитализация и задължняост

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ има собствен капитал в размер на 500 хил. лв., който представлява внесен основен капитал от 500 хил. лв. Към 30.09.2015г. „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ няма текущи и нетекущи задължения.

Таблицата по-долу показва капитализацията на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, както е извлечена от одитирания междинен финансов отчет на Емитента към 30 септември 2015 г. Тази информация трябва да бъде разглеждана заедно с всяка друга свързана информация, включена в този документ.

към 30.09.2015 г.
(в хил. лв.)

Общо краткосрочни задължения	0
Общо дългосрочни задължения	0
Общо задължения	0
<i>от които</i>	
- гарантирани и/или обезпечени задължения	0
- негарантирани и необезпечени задължения	0
Акционерен капитал	
Основен капитал	500
Премия от емисии	0
Други резерви	0
Резултат от предходни периоди	0
Общо	500
Краткосрочни задължения/Общо задължения	0
Косвени задължения	0

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

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 задължняост.

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).

2.3 Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесеня капитал. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане 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.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Раздел 2 “Основна информация”, т. 2.2. “Описание на инвестиционните цели на дружеството” от Регистрационния документ.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ ще стартира същинската си активна дейност по инвестиране в имоти след планираното второ 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.

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

- Осигуряване на нужното финансиране
- Възможности и капацитет на обслужващото дружество да генерира достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация
- Придобиване/изграждане на качествени имоти/проекти на оптимална цена
- Наличие на платежоспособно търсене в София за покупка/наемане на имот

По-подробна информация за бизнес плана на Дружеството, както и анализ на чувствителността във връзка с гореизброените допускания са представени в Раздел 3 “Информация за емитента”, т. 3.3.2. “Бизнес план на емитента” от Регистрационния документ.

В допълнение към нетните приходи от публичното предлагане на акциите, емитентът планира да финансира инвестиционната си програма, както със собствени средства (включително от последващи публични предлагания), така и чрез заемни средства. Информация е представена в регистрационния документ.

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

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

2.4 Рискови фактори

2.4.1 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желанния 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. „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не може

да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска Фондова Борса – София“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

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

2.4.1.1 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. Комисията за финансов надзор контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. Комисията за финансов надзор 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.

2.4.1.2 Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави

Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни, каквито са тези в САЩ и Великобритания.

Към 30 юни 2015 г., акции на 373 дружества с обща пазарна капитализация от приблизително 8.6 млрд. лв. са регистрирани за търговия на Българската фондова борса. 109 от тях са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ-София и представляват 85% от общата пазарна капитализация към 30 юни 2015 г. и 96% от обема изтъргувани ценни книжа на БФБ за периода 1 януари – 30 юни 2015 г. Капитализацията на 15^{те} най-големи дружества, регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, е почти 50% от общата пазарна капитализация на този пазар към 30 юни 2015 г.

От тази статистика се вижда, че 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. В допълнение, 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.

2.4.1.3 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 към момента на предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на предлагането. Пазарната цена на акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори, които са извън контрола на дружеството. Тези фактори включват, наред с други неща, действителни или очаквани 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 и наредбите, както и промени в общите икономически и пазарни условия, например рецесия.

Пазарната цена на акциите също може да се колебае в резултат на последващо емитиране на нови акции от дружеството, обратно изкупуване на акции от дружеството, продажба на

акции от основните акционери на дружеството, динамика на ликвидността на търговията с акциите, както и в резултат на възприятията на инвеститорите. С оглед на тези и други фактори, дружеството не може да гарантира, че пазарната цена на акциите няма да се колебае или да падне под цената на предлагане.

2.4.1.4 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. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до "разводняване" на текущото им участие в дружеството като дял от капитала.

До „разводняване“ на участието на акционерите може да се стигне и в случаите, когато те, по една или друга причина, не са упражнили правото си на пропорционално записване на конвертируеми облигации, варанти или други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменяни) в акции на дружеството и останалите притежатели на тези инструменти упражнят правото си на конвертиране (замяна) и придобият нови акции от капитала на дружеството.

2.4.1.5 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.

2.4.1.6 Възможностите на Дружеството да плаща дивиденди зависят от редица фактори и няма никаква гаранция, че през дадена година то ще може да плати дивиденди в съответствие със своята дивидентна политика или че изобщо ще бъде в състояние да плати дивиденди

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 дивиденди 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 дивиденди. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

2.4.1.7 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.

2.4.1.8 Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на дружеството произтича от факта, че 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. В този

смисъл евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестиране в акции на дружеството. Функциониращият механизъм на валутен борд в страната, при който българският лев е с фиксиран курс към еврото, премахва в голяма степен наличието на валутен риск, като ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути, в зависимост от поведението на общата европейска валута.

2.4.1.9 *Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа*

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Вследствие на общите тенденции на спад на цените в ЕС и най-вече в резултат на административното понижаване на цените в енергийния сектор в България, рискът от инфлация на този етап е малък, като към края на м. май 2015 г., ХИПЦ в страната достигна минус 0.3% на годишна база¹.

Рискът от дефлация, от друга страна, 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, съответно върху пазарната им цена.

2.4.1.10 *Риск по отношение на правата на миноритарните акционери*

Основният риск по отношение на миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена 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.

2.4.2 *Рискови фактори, включени в Регистрационния документ*

Рисковете, специфични за дружеството, секторните, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, Раздел 2 „Основна информация“, т. 2.4 „Рискови фактори“.

¹ Източник: НСИ

3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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 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.

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен този документ.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

4.1 Вид и клас на ценните книжа

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

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

Акциите от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG110008157

Относно създаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.2 Валута на емисията ценни книжа

Ценните книжа са деноминирани в български лева. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

4.3 Права по акциите и ред за упражняването им

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.

Право на глас

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. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар 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). Централният депозитар 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 - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент

Дружеството е длъжно по закон да разпреди 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. 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. Централният депозитар 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 (вж. по-горе). 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. 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 дивиденти остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял

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. „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основание, предвидено в Устава или в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. 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 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 Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Акционери, притежаващи поне 10 на сто 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, които повече от 3 месеца притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала, могат да поискат от управителния орган да свика Общо събрание. В случай че искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието;

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

- да предявят пред съда исковете 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 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 включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание по реда на чл. 223а ТЗ;
- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството. Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите съгласно устава. Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите.

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

4.4 Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени

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.

За извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството трябва да получи лиценз от Комисията за финансов надзор. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния Депозитар, като се очаква това да стане на или около 25.02.2016 г. За по - подробна информация вж. *Очакван график на предлагането.*

4.5 Ред за прехвърляне на ценните книжа

Уставът на дружеството не предвижда ограничения или условия за прехвърляне на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу).

След приключване на публичното предлагане акциите на дружеството ще бъдат заявени за допускане до търговия на „БФБ-София“ АД.

Прехвърлянето на акции има действие от вписването му в Централния Депозитар. 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 Комисията за финансов надзор 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, на място в офиса му или дистанционно. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за нейната регистрация в Централен депозитар АД и изпълнението ѝ – прехвърляне на акциите от сметката на продавача в сметката на купувача.

При сключване на сделки с акции на дружеството извън регулирания пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информацията по сделката, по ред и срокове, предвидени в ЗПФИ.

При сделки с акции на дружеството, предварително сключени между страните, за да се осъществи прехвърлянето в „Централен депозитар“ АД, страните предоставят сведения и документи на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, който извършва необходимото за осъществяване на сделката.

Прехвърлянето на акции при дарение или наследяване се извършват с регистрацията на сделката в Централния Депозитар също от инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент. Акциите могат да бъдат залагани чрез регистрацията на особен залог в Централния Депозитар.

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 запор.

Забраната по отношение на заложен 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 сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и наредбите относно прилагането им, Правилника на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

4.6 Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите

Дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, както и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа; Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти; Закона за пазарите за финансови инструменти; Регламенти 809/2004/ЕС и 1787/2006/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите, Наредба № 2 от на КФН 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; Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон.

4.7 Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК от 29.04.2004 г.;
- Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 г.;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 114 от 30.12.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 52 от 29.06.2007 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник“ бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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 (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 54 от 23.06.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество (обнародвана в „Държавен вестник“, бр. 103 от 7.12.2007 г.);
- Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 109 от 16.12.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 66 от 12.08.2005 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Правила на Българска фондова борса – София АД;
- Правилник на Централен депозитар АД.

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. §2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. §2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111 от ЗППЦК и в Търговския закон. Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149 и сл. от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за

изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (обн., ДВ, бр. 59 от 1.07.2008 г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., изменяна). Условието за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (обнародвана в „Държавен вестник“ бр. 66 от 12.08.2005 г., изменяна).

Не са отправяни търгови предложения с обект акции на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Не е налице индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа. Не е налице индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.

4.8 Информация за данъците, дължими от притежателите на ценни книжа. Посочване дали емитента удържа данъци при източника, както и съответните разпоредби на договори за избягване на двойното данъчно облагане между страната, където е регистриран емитента и страната, където е получен дохода или заявление, че такива договори няма

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

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

Местни физически лица са физическите лица, които имат постоянен адрес в България или пребивават на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или са изпратени в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на тяхното семейство, или чиито център на жизнени интереси се намира в България.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство; дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 на Съвета, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 на Съвета, когато седалището им е в страната и са вписани в български регистър.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горните определения.

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

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

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

Дивиденди

Доходите от дивиденди, изплатени от Дружеството, са доходи от източник в България и в този смисъл, данъчно задължени са както местните, така и чуждестранните лица. Емитентът поема отговорност за удържането на данък дивидент при източника.

Съгласно чл. 38 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат облагаемите доходи от дивиденди в полза на местно или чуждестранно физическо лице от източник в България. Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху brutната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент и е в размер на 5% (пет на сто).

Съгласно чл. 194 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на: чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната; местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Данъкът е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивидентите и е в размер на 5% (пет на сто). Посочената разпоредба не се прилага, когато дивидентите са разпределени в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата; договорен фонд; чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

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

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

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане *чуждестранно лице*-акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника - 5% върху brutния размер на изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, е до 500 000 лева за една година, *чуждестранното лице*-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

Капиталови печалби

Не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти:

а) с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти;

б) сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

в) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

В случай, че не са изпълнени условията по горния параграф, сделката ще подлежи на данъчно облагане. В този случай доходът от продажбата на акции, реализиран от *местни лица*-акционери, ще подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ, а доходът от продажба на акции, реализиран от *чуждестранни лица* ще е обект на данъчно облагане при източника, т. е. в България, и данъчният режим в този случай е сходен с данъчния режим за дивидентите, с изключение на размера на данъка при източника, който ще е 10%, в случай че приложима СИДДО не предвижда друго.

5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК

5.1 Данни за публичното предлагане

5.1.1 Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност. След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния Депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на основния пазар, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, на „БФБ-София“ АД.

5.1.2 Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличаване на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се издават права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество“. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, срещу всяка акция от увеличението се издава 1 право. Съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за публична продажба.

5.2 Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

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 – ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Енос“ № 2.

Инвестиционният посредник извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на „БФБ–София“ АД, 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 “Първа финансова брокерска къща” ООД, 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.

Място и лице за контакт

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

“Първа финансова брокерска къща” ООД

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2
Лице за контакт: Стоян Николов
Телефон: (+359 2) 460 64 24
Факс: (+359 2) 460 64 01
E-mail: Stoian.Nikolov@ffbh.bg

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.

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: 25.01.2016 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: 21.01.2016 г.).

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–София” АД. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Първа финансова брокерска къща” ООД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на „БФБ-София” АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на „БФБ-София” АД, 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 „Централен депозитар” АД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

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.

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.

Очакван график на предлагането

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

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 „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

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

Б) Юридически лица:

1. фирма и 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;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

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

Към писмената заявка се прилагат: (а) 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 „Първа финансова брокерска къща“ ООД, 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 вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, 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 Централния депозитар и „БФБ – София“ АД.

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 Централния депозитар 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 Централния депозитар 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 Централния депозитар, 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 „Първа финансова брокерска къща“ ООД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски под сметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

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 уведомяването 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 Централния депозитар 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 уведомяването 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 се в 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 може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ);

5.3 План за разпределение на акциите

Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.

Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента

Доколкото емитентът „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Емитентът не разполага с информация дали акционерите със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

5.4 Организиране на първичното публично предлагане (пасиране) на акциите

Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е „Уникредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „**Централен депозитар**” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6.

Наименование, седалище и адрес на управление на лицата, поемащи или гарантиращи емисията акции

Цялата емисия права, които се издават срещу акциите от предлаганата емисия, се предлага изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник „**Първа финансова брокерска къща**” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. „Енос” 2 – лицензиран инвестиционен посредник, отговарящ на

изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ, упълномощен от Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ да обслужва първоначалното увеличение на капитала.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.

Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник, упълномощен да предлага правата; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага

ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, е предложител, съгласно чл.13, ал. 3 от ЗДСИЦ на цялата емисия от права, които се издават срещу всичките 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Съгласно сключен договор ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, се задължава, да извърши услуги, както следва:

- Подготовка и изпълнение на задължителното увеличение на капитала на АДСИЦ;
- Изготвяне на проспект на АДСИЦ за първоначалното увеличение на капитала;
- Комуникация с Комисията за финансов надзор, БФБ-София АД и Централен депозитар АД;
- Всички процедури, свързани с регистрация на права и акции на БФБ-София АД и Централен депозитар АД;
- Всички други необходими действия, свързани с увеличението на капитала.

Описание на съществените особености на първичното публично предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството

ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, предлага цялата емисия от права, емитирани от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ. При записването на акциите ИП „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София, се задължава да положи „най-големи усилия“ за борсова продажба на предложените права, без да се задължава да упражни непродадените права, като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

5.5 Цена

Цена, на която ще се предлагат акциите

Акциите се предлагат по емисионна стойност, която е равна на номиналната, и е в размер на 1 (един) лев за акция.

Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, предвид следните фактори: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството и факта, че Дружеството няма история, все още не е извършвало дейност и не е реализирало печалба. Целта е да се създадат условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

5.6 Приемане за търговия на регулиран пазар

Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия

След приключване на публичното предлагане на акциите и в законоустановения срок дружеството ще подаде документи до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на основния пазар на „БФБ–София” АД, сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 2.03.2016 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и наредбите по прилагането им, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар.

Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар

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

Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

5.7 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Цялата емисия права (150 000 броя), издадена при увеличението на капитала, се предлага от ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. „Енос” 2, за публично търгуване (продажба) на „БФБ-София” АД от името и за сметка на емитента.

5.8 Разходи по публичното предлагане

Информация за общата нетна стойност приходите и комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции

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.

За изпълнението на задълженията си по предлагане и обслужване на емисията ценни книжа ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, получава от „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ възнаграждение в размер на 10 000 евро, платимо по сметка на ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София. Печалбата, ако има такава, от продажбата на правата, е за емитента. Разходите на Инвестиционния посредник, ако има такива, се приспадат.

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 Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

АРКО Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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 „Централен депозитар“ АД	1 002 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 002 лв.
Такса на БФБ – София АД 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.

5.9 Разводняване на стойността на акциите

Съгласно предвиденото в § 1, т. 8 от ДР на Наредба № 2 на КФН "Разводняване на капитала (на стойността на акции)" е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

“Балансова стойност на акция” съгласно §1, т. 20 ДР на ЗППЦК се определя въз основа на баланса на Емитента като собствен капитал на Емитента, разделен на броя издадени акции. 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).

Тези изчисления показват, че няма разводняване на балансовата стойност на акция за съществуващите акционери.

Както е посочено и по-горе в т. 5.5, 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 Търговския закон, 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 е 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:

- 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.

6. Допълнителна информация

6.1 Индикация за информация, която е одитирана

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

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа включва информация от одитирания финансов отчет на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за периода 31.07.2015-30.09.2015 г., който е приложен към настоящия Проспект заедно със съответния одиторски доклад.

Не съществува друга информация от Документа за предлаганите ценни книжа, която да е била одитирана.

6.2 Изявление или доклад на експерт

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и в целият Проспект не са включени изявления или доклади на експерти

6.3 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.

6.4 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