

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА
И АКТУАЛИЗИРАН РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

ПРОСПЕКТ

за публично предлагане на акции

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: 29 900 000 (двадесет и девет и деветстотин
милиона)

Идентификационен номер на емисията: BG1100008157
(ISIN код)

	за 1 акция	Общо
Емисионна стойност	1 лев	29 900 000 лева
Номинална стойност	1 лев	29 900 000 лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане (при записване на цялата емисия и при минималния размер от 9 779 186 лева)	0.02 лева	598 000 лева 195 583. 72 лева
Общо разходи по публичното предлагане (при записване на цялата емисия и при минималния размер от 9 779 186 лева)	0.02 лева	604 718 лева 202 301.72 лева
Нетни приходи от публичното предлагане (при записване на цялата емисия и при минималния размер от 9 779 186 лева)	0.98 лева	29 295 282 лева 9 576 884.28 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: последният ден от изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикуване/оповестяване на съобщението по чл. 92а ЗППЦК (най-късната дата); б) краен срок за прехвърляне на права: четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата; в) краен срок за записване на акции: петнадесетият работен ден след изтичане на периода 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 -11 от Документа за предлаганите ценни книжа.

Комисията за Финансов Надзор (КФН) е потвърдила проспекта, с решение № ...-ДСИЦ от ... 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 проспекта. 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 – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

15.04.2016

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	5
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите	5
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения	5
1.3	Данни за одиторите на емитента	5
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа	5
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа.....	6
2.	Основна информация.....	7
2.1	Декларация за оборотния капитал	7
2.2	Капитализация и задлъжнялост.....	7
2.3	Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал.....	7
2.4	Рискови фактори	8
3.	Конфликт на интереси.....	12
4.	Информация за акциите, предмет на публичното предлагане.....	13
4.1	Вид и клас на ценните книжа	13
4.2	Валута на емисията ценни книжа	13
4.3	Права по акциите и ред за упражняването им.....	13
4.4	Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени 14	
4.5	Ред за прехвърляне на ценните книжа	15
4.6	Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите	16
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.....	25
	Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите.....	26
5.4	Цена	27
5.5	Приемане за търговия на регулиран пазар.....	27
5.6	Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане	28
5.7	Разходи по публичното предлагане	28
5.8	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

АКТУАЛИЗИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	32
По т. 2.1. от Регистрационния документ- Систематизирана финансова информация	32
По т.2.4.3 от Регистрационния документ-Общи системни рискове	32
По т. 3.1.5 от Регистрационния документ- Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години	34
По 3.3.3. от Регистрационния документ- Главни пазари	35
По т.3.4 от Регистрационния документ- Организационна структура	35
По т. 3.6 от Регистрационния документ - Избрана финансова информация.....	37
По т. 4.1. от Регистрационния документ - Резултати от дейността	38
По т. 4.2. от Регистрационния документ - Ликвидност и капиталови ресурси	38
По т. 4.5 от Регистрационния документ - Основни тенденции.....	39
По т. 6.2. от Регистрационния документ - Възнаграждения, изплатени от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година	45
По т. 6.3. от Регистрационния документ - Информация за служителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.....	45
По т. 7.1. от Регистрационния документ - Данни за акционерите, притежаващи 5 на сто или над 5 на сто от акциите с право на глас	45
По т. 7.2. от Регистрационния документ - Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко.....	45
По т. 7.4. от Регистрационния документ - Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.....	46
По т. 11. 1 от Регистрационния документ - Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор	46
По т. 11.2. от Регистрационния документ - Друга одитирана историческа финансова информация .	46
По т. 11.3. от Регистрационния документ - Междинните финансови отчети за текущата година.....	46
По т. 11.6. от Регистрационния документ - Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	47
По т. 12.1. от Регистрационния документ - Информация за акционерния капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ	47
По т. 12.2.1. Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции	48
По т. 12.5. от Регистрационния документ - Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес.....	48
По т. 12.9 от Регистрационния документ - Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството.....	48

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 два документа: Резюме и Документ за предлаганите ценни книжа. Съгласно чл. 82а ЗППЦК документът за ценните книжа съдържа и актуализирана информация от регистрационния документ. Регистрационният документ по чл. 82, ал. 3, т. 1 ЗППЦК, представен в комисията и потвърден с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г., е валиден за срок до 12 месеца.

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

- офиса на емитента:

Адрес: гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер
Лице за контакт: Йордан Лумбев
Телефон: (+359 894) 606167
Факс: (+359 2) 950 3889

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

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

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

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА 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 Триадика, 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 Дружеството за годишния финансов отчет за 2015 г., Общото събрание 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 проспекта 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 декларират, 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.

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 подписите си на приложените декларации, съставителят на финансовите отчети и одиторите декларират, 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.

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 задлъжняост

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева. След успешно приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала, регистрираният капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към датата на проспекта е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

Таблицата по-долу показва капитализацията и задлъжняостта на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2015 г. на база на одитиран годишен финансов отчет и към 31.03.2016 г. на база междинен неаудитиран финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2016 г., публикуван след датата на проспекта. Тази информация трябва да бъде разглеждана заедно с всяка друга свързана информация, включена в този документ.

	към 31.03.2016 г. (в хил. лв.)	към 31.12.2015 г. (в хил. лв.)
Общо краткосрочни задължения	0	24
Общо дългосрочни задължения	0	0
Общо задължения	0	24
<i>от които</i>		
- гарантирани и/или обезпечени задължения	0	0
- негарантирани и необезпечени задължения	0	24
Собствен капитал		
Основен капитал	650	500
Премия от емисии	0	0
Други резерви	0	0
Резултат от предходни периоди	(24)	
Резултат от текущия период	(4)	(24)
Общо	622	476
Общо задължения/Собствен капитал	0	0.05
Косвени задължения	0	0
Условни задължения	0	0

Източник: Одитиран финансов отчет на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г. и баланс към 31.03.2016 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.

Към края на 2015 г. пасивите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се състоят от търговски задължения в размер на 24 хил. лв., които са резултат от реализирани разходи за банкови такси и разходи за консултантски услуги в размер на 24 хил. лв. Тези задължения са необезпечени и негарантирани. Към същата дата Дружеството няма косвени и условни задължения, нито са давани гаранции на трети лица.

Към 31.03.2016 г. „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ няма текущи и нетекущи задължения.

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 финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството в съответствие с неговите инвестиционни цели,

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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, потвърден с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г..

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 29 295 282 лева. Минималният размер на нетните постъпления от предлагането възлиза на 9 576 884.28 лв. и отговаря на условието предлагането да се счита за успешно, ако бъдат записани най-малко 9 779 186 броя от предлаганите акции.

Тъй като емитентът не може да предвиди резултатите от подписката, респективно точната сума на постъпленията, целевото им използване е приоритизирано съгласно инвестиционните цели на Дружеството. Планираните инвестиции са описани в следващата таблица, като представянето е съобразено с условието за минимален успех на предлагането и максимален размер на емисията.

Приоритет на изпълнение	Планирана инвестиция/ Целево използване	Приблизителен размер (лв.)
1	Покупка на парцел и развитие на проект за жилищен комплекс в София с около 200 апартамента и 25 000 м2 общо РЗП	9 700 000
2	Покупка на парцел и развитие на проект за жилищен комплекс от затворен тип в крайградската част на София с около 100 къщи и 18 000 м2 общо РЗП	9 300 000
3	Покупка на имот, генериращ парични потоци от търговски и офис площи в София с около 7 300 м2 РЗП	10 000 000

Управлението на набраните средства и тяхното изразходване във времето ще зависи от наличието на качествени инвестиционни проекти и техния цикъл на реализация. 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, потвърден с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г.

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 желаните 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 на 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 31 март 2016 г., акции на 367 дружества с обща пазарна капитализация от приблизително 8.1 млрд. лв. са регистрирани за търговия на Българската фондова борса. 108 от тях са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ-София и представляват 83% от общата пазарна капитализация към 31 март 2016 г. и 80% от обема изтъргувани ценни книжа на БФБ за периода 1 януари – 31 март 2016 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 31 март 2016 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, ванти 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 срива в международните цени на петрола, рискът от инфлация на този етап е малък, като към края на м. февруари 2016 г., ХИПЦ в страната достигна минус 1% 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

¹ Източник: НСИ

информация“, т. 2.4 „Рискови фактори“, потвърден с решение № 992-ДСИЦ от 28.12.2015 г. и актуализирани в настоящия документ.

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 зависят от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия 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 29 900 000 обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции 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.

Акции от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100008157

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

Акции 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 разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. 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 дивиденди 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 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 искове на дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството;
- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от 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 привилегирани 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 увеличението на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите, взето на 14.04.2016 г. Решението предвижда увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева

на 30 550 000 (тридесет милиона петстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 29 900 000 (двадесет и девет милиона и деветстотин хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като съществуващите.

За извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор.

С решение КФН ще потвърди настоящия проспект за публично предлагане на акции, състоящ се от документ за ценните книжа с актуализирана информация от регистрационния документ и резюме.

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 28 юли 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. Продажи 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 регистрация 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 заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомлен 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 се урежда от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат 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. След това 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 разпореджането 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 публично предлагане са 29 900 000 (двадесет и девет милиона и деветстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличението на капитала на Дружеството. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 9 779 186 (девет милиона седемстотин седемдесет и девет хиляди сто осемдесет и шест) броя от предлаганите акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

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

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

5.2 Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Срещу всяка една притежавана акция от капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, като срещу всяко едно право, акционер или трето лице, придобило права, имат право да запишат 46 (четиридесет и шест) нови акции от настоящата емисия с емисионна стойност 1(един) лев. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 46 (четиридесет и шест).

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани по-долу.

Правото да участват в увеличението на капитала на дружеството имат лицата, вписани в книгата на акционерите на 7 (седмия) ден от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на акционерите на дружеството, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението. След обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.

След потвърждаване на проспекта, „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. 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. В случай че датите на публикуване/оповестяване на съобщението не съвпадат, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.

Място и лице за контакт

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

“Първа финансова брокерска къща” ООД

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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 10 юни 2016 г.

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата е четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 24 юни 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: 22 юни 2016 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата. Аукцион.

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София” АД. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „ПФБК” ООД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съпада 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 е петнайсетият работен ден, след изтичането на срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: 15 юли 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 3 юни 2016 г.
Дата на оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър, в двата централни ежедневника и на страницата на посредника	на или около 3 юни 2016 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 10 юни 2016 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 22 юни 2016 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 24 юни 2016 г.
Служебен аукцион	на или около 1 юли 2016 г.
Крайна дата за записване на акции	на или около 15 юли 2016 г.

АРКО Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 22 юли 2016 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 28 юли 2016 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 8 август 2016 г.

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

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от дружеството с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока на подписката.

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

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, умножен по 46.

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 бъдат записани най-малко 9 779 186 броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала дружеството с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 9 779 186 броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния й срок.

В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, дружеството уведомява КФН до изтичането на седем дни след постановяване на отказа.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, емитентът уведомява банката за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си и тази на инвестиционния посредник, както и във в-к „Капитал Daily” и в-к „24 часа” покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. В същия ден Емитентът ще заяви поканата по предходното изречение за обявяване в Търговския регистър. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

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 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 подсметки 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 уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява КФН, БФБ и 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 уведомлението по същия ред.

Ред за упражняване на правото на предпочитително 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 увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по 46.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

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 съдържащата 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

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно седем дни след оповестяване на съобщението за увеличаване на капитала на Дружеството. 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 право може да се запишат 46 нови акции на Емитента по емисионна стойност от 1 (един) лв.

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България

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

Емитентът няма информация дали членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация за поет твърд ангажимент от страна на акционерите със значително участие да придобият от предлаганите акции. Емитентът има информация за възможност от страна на акционерите със значително участие да придобият 5% от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe” за превишаване на Подписката.

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 инвестиционния посредник, който ще обслужва увеличението на капитала

„**Първа финансова брокерска къща**” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадница, ул. „Енос” 2 е лицензиран инвестиционен посредник, отговарящ на законовите изисквания, упълномощен от Съвета на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

Упълномощеният инвестиционен посредник не е поемател на емисията акции. Задълженията му се свеждат до полагане на „най-големи усилия” за пасиране на акциите. Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.

Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник

Инвестиционният посредник ще предложи, от името и за сметка на Дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции.

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

- Подготовка и изпълнение на увеличението на капитала на АДСИЦ;
- Изготвяне на проспект на АДСИЦ за 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;
- Маркетинг, включително роуд-шоу и презентация пред инвеститори;
- Всички други необходими действия, свързани с увеличението на капитала.

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

При записването на акциите ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, се задължава да положи „най-големи усилия” за записване на предложените акции. Възнаграждението на инвестиционният посредник зависи от успешното увеличение на капитала. За услугите по увеличение

на капитала и участие в пласирането на акциите, инвестиционният посредник ще получи възнаграждение за успех в размер на 2.0% (два процента) от стойността на сделките за тези акции. Възнаграждението за успех се заплаща, при условие че подписката приключи успешно и капиталът се увеличи до размера на записаните и платени акции.

5.4 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 Съвета на директорите на Дружеството, съгласно чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, предвид следните фактори: липсата на дълга история за борсова търговия на акциите от същия клас на Дружеството и факта, че Дружеството има кратка история, все още не е извършвало активна 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.

Оповестяване на цена

Емисионната стойност на една акция е приета с протокол от заседание на Съвета на Директорите, който е предоставен на КФН. Официален източник за оповестяване на цената е настоящият документ, а освен това тя ще бъде посочена и в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, което ще се оповести в Търговския регистър и два централни ежедневника, както и на страницата на инвестиционния посредник.

Права на настоящи акционери

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно седем дни, след оповестяване на съобщението за увеличение на капитала по чл. 92а от ЗППЦК, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на новите акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

Към датата на настоящия Документ членове на Съвета на Директорите не притежават акции на Дружеството. Не са предвидени права на членовете на управителните органи, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

5.5 Приемане за търговия на регулиран пазар

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

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на Борсата.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 650 000 права ще бъде регистрирана за търговия на Пазар на права на „БФБ – София” АД в сроковете описани по-горе в Документа.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала, в резултат от издаване на настоящата емисия акции, в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на Регулиран пазар.

Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 8 август 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.

Регулирани пазари, на които има допуснати ценни книжа от същия клас

Регулираният пазар, на който има допусната емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството е **Основен пазар на „Българска Фондова Борса-София” АД, „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел”**. На този пазар са допуснати за търговия и 650 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

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 ангажирано инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящето публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране с настоящето публично предлагане.

5.6 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Документ Дружеството разполага с информация, че настоящите акционери ще предложат ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, като има възможност да упражнят част от правата си и да запишат акции в размер на 5 % от предлаганите.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

5.7 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 29 295 282 лева, а при условие, че се запише минималния брой акции - 9 779 186, размерът на нетната сума е 9 576 884.28 лева

За изпълнението на задълженията си по обслужване и пласиране на емисията акции ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, получава от „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ възнаграждение в размер на 2.0% (два процента) от стойността на сделките за акциите. Възнаграждението за успех се заплаща, при условие че подписката приключи успешно и капиталът се увеличи до размера на записаните и платени акции.

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, например обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

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

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**Разходи за външни услуги**

Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник при записване на цялата емисия от 29 900 000 лева	598 000 лв.
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник при записване на минималния брой акции - 9 779 186 бр.	195 583.72 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)	2 000 лв.

Разходи за такси и комисионни

Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН	2000 лв.
Обявяване на съобщение за увеличение на капитала в Търговския регистър	20 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	1 001 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1 010 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 при записване на цялата емисия от 29 900 000 лева	604 718 лв.
Общо при записване на минимум от 9 779 186 бр. акции	202 301.72 лв.

Тези разходи са 0.02 лв. на акция.

5.8 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 варанти 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 31.03.2016 г. стойността на собствения капитал по баланса на Емитента е 622 хил. лева. Следователно балансовата стойност на акция е 0.9569 лв.

Емисионната стойност е определена с решение на Съвета на директорите, като равна на номиналната стойност на акция в съответствие с чл. 176 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.

Разводняване на капитала

	31.03.2016 г.	Минимално записване	Максимално записване
Общо активи (хил. лв.)	622	10 199	29 917
Общо пасиви (хил. лв.)	0	0	0
Собствен капитал (хил. лв.)	622	10 199	29 917
Брой акции в обръщение	650 000	10 429 186	30 550 000
Балансова стойност на 1 акция в лв.	0.9569	0.9779	0.9793
Емисионна стойност на 1 акция в лв.		1	1

Източник: Междинни неаудирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 31.03.2016 г.; изчисления на ПФБК

Тези изчисления показват, че емисионната стойност на новите акции (1 лв.) е по-висока от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0,9569 лв.) и съответно **няма разводняване на балансовата стойност на акция за съществуващите акционери**. Балансовата стойност на акция, след увеличението е в размер на 0.9793 лв. при максимално увеличение на капитала и в размер на 0.9779 лв. при минимално такова. И в двата случая е налице увеличение на балансовата стойност спрямо 31.03.2016 г.- с 2.34% при максимален размер на увеличението и с 2.19% при минимален размер на увеличението.

При увеличаване на общия брой акции, на които е разпределен капитала на едно дружество, се намалява пропорционално процентното право на глас на всяка една акция в общото събрание на дружеството, делът при разпределение на дивиденди и ликвидационните дялове, могат да бъдат увредени и някои от допълнителните права на акционерите. Този ефект също се нарича „разводняване“. На неговото въздействие са изложени акционерите, които са получили права за записване на новите акции, но впоследствие са отказали да участват в подписката (тоест не са упражнили правата си за записване на нови акции). Процентът на разводняване за текущия акционер, неучаствал в него се изчислява между 94% и 98%, съответно при минимален и максимален размер на увеличението. Емитирането на търгувани права и възможността за последващата им продажба ограничават значително негативния ефект на този тип разводняване - на участието в капитала на Дружеството.

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

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа включва информация от одитирания финансов отчет на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г., който е представен заедно със съответния одиторски доклад в КФН, както и баланс към 31.03.2016 г., който е предварителен.

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 с актуализирана информация от Регистрационен документ и Резюме, включително приложените 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: Йордан Лумбев
Телефон: (+359 894) 606167
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

**АКТУАЛИЗИРАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ
на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ**

По т. 2.1. от Регистрационния документ- Систематизирана финансова информация

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е учредено през м. май 2015 г. и вписано в Търговския регистър на 31 юли 2015 г. До момента Дружеството не е закупувало недвижими имоти (активи за секюритизация). Регистрираният капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ към датата на проспекта е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. През настоящата година капиталът на Дружеството бе успешно увеличен от 500 000 лв. след първично публично предлагане на БФБ-София и увеличението вписано в Търговския регистър на 14 март 2016 г.

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

Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ за 2015 г. и към
31.03.2016 г.

	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
	<i>(хил.лв.)</i>	<i>(хил.лв.)</i>
Активи		
Парични средства и еквиваленти	500	622
Общо активи	500	622
Регистриран капитал	500	650
Финансов резултат от минали периоди	-	(24)
Натрупана печалба/загуба	(24)	(4)
Собствен капитал	476	622
Пасиви		
Други текущи задължения	24	-
Общо пасиви	24	0
Общо собствен капитал и пасиви	500	622
	31.07.2015-31.12.2015 г.	01.01.2016-31.03.2016 г.
	<i>(хил.лв.)</i>	<i>(хил.лв.)</i>
Административни разходи	(24)	(4)
Финансов резултат преди данъци	(24)	(4)
Общо всеобхватен доход за периода	(24)	(4)

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ за 2015 г. и междинни неаудитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ за 31.03.2016 г.

По т.2.4.2 от Регистрационния документ - Рискове, специфични за Дружеството

2.4.2.4 Рискове, свързани със структурата на икономическата група, част от която е „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ и концентрираната собственост върху акциите на Дружеството към момента

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е част от икономическата група на Арко Вара АД, Естония, което е учредител и понастоящем единствен акционер със 100% от гласовете в общото събрание и

капитала на емитента. Икономическата група на Арко Вара АД има подобна на холдинг структура (групата включва повече от двадесет компании, действащи в Естония, Латвия и България, които са еднолична собственост на дружеството-майка или са контролирани с над 70% участие в капитала им от него), като дейностите на групата са съсредоточени в един сектор – този на недвижимите имоти, но са разпределени географски в няколко държави. Евентуално влошаване на състоянието на сектора на недвижимите имоти в някоя от тези държави би засегнало негативно операциите на Арко Вара АД, Естония и неговото финансово състояние, а оттам би поставило под риск и нормалната дейност на дъщерните дружества, които са под негов контрол, включително „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ.

Концентрацията на собствеността върху акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ в ръцете на един собственик означава, че той може изцяло да контролира вземането на решения, изискващи одобрение от акционерите на Дружеството, включително изменения в неговия устав, назначаване и освобождаване на СД и одобряване на сделки на значителна стойност, в които Арко Вара АД, Естония пряко или чрез свързани лица, не се счита за „заинтересувано лице“ съгласно българското законодателство.

Настоящата процедура по увеличение на капитала – ако се реализира успешно – напълно ще елиминира гореописания риск, тъй като според информация на Дружеството, има възможност Арко Вара АД, Естония да запише акции в размер на не повече от 5% от предлаганите (виж т. 5.6 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане). Това означава, че участието на Арко Вара АД, Естония в гласовете в общото събрание и капитала на емитента ще спадне до индикативен диапазон от 10.9% (при минимален размер на увеличението) - 7% (при максимален размер на увеличението).

2.4.2.5 Риск от сключване на сделки между свързани лица при условия, различни от обичайните

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще се старее да сключва сделки и споразумения със свързани лица при условия, не по-малко благоприятни за Дружеството, отколкото то би могло да получи при подобни сделки и споразумения с несвързани с него лица. Когато има сделки между свързани лица, те ще се сключват при условията на пълна прозрачност в отношенията със свързаните дружества, при стандартните пазарни условия в дадения момент и без облагодетелстване на никоя от страните.

2.4.2.6 Рискове от неуспешно осъществяване на настоящото увеличение на капитала

Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия. При това положение ще е налице неуспешно приключване на подписката и връщане на внесените суми по надлежния ред.

Набирането на необходимия минимален размер на собствения капитал е идентифицирано от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ като най-съществения компонент в плановете на Дружеството - необходим, за да се постигне целевия мащаб на дейностите. Ако Дружеството не набере необходимия за целите си капитал, то може да не стартира дейност като дружество със специална инвестиционна цел в срок от 12 месеца от датата на издаване на лиценза от КФН (28.12.2015 г.), което ще доведе до отнемане на лиценза от страна на надзорния орган. При невъзможност да набере минималния размер на собствения капитал в рамките на 12 месеца от получаване на лиценз от КФН, Общото събрание на Дружеството може да вземе решение за прекратяване съгласно разпоредбите на Устава.

По т.2.4.3 от Регистрационния документ-Общи системни рискове

2.4.3.3 Инфлационен/дефлационен риск

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

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

Българската икономика функционира в дефлационна среда от средата на 2013 г., първоначално вследствие на регулаторната намеса в енергийния сектор, а впоследствие поради привнесен отвън чрез цените на енергоресурсите дефлационен ефект. Към края на м. февруари 2016 г., хармонизираният индекс на потребителските цени възлиза на минус 1% на годишна база². Възстановяването на цените на петрола през последните месеци заедно с очакванията за стабилизиране на ръста на европейската икономика през настоящата и следващата година, дават основание да се предвижда постепенно връщане на българската икономика към ръст на цените в рамките на търсенето от ЕЦБ дългосрочно равнище.

2.4.3.5 Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството по два начина. От една страна, при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. От друга страна, наличието на достъпно заемно финансиране е съществен фактор и за търсенето на недвижими имоти, съответно е определящо за състоянието на целия сектор. Вследствие на усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за вливане на ликвидност на финансовите пазари на САЩ и ЕС, в момента лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива. Федералният резерв вече започна постепенна промяна на монетарната си политика в посока рестрикции, което очаквано доведе до повишаване на лихвите в обвързаните с долара икономики. Темпът на реализиране на рестрикциите през 2016 г., обаче, ще бъде забавен поради рисковете за представянето на глобалната икономика. В същото време, икономическото възстановяване в ЕС остава колебливо, което означава, че не се очаква съществена промяна в политиката на ЕЦБ и съответно лихвите в Еврозоната поне в следващата 1 г. В допълнение на това, в България, тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на граждани, с който разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

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

2.4.3.8 Кредитен риск

Кредитният риск на държавата е риска от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. През м. декември 2015 г. S&P и Fitch потвърдиха кредитния рейтинг на България, съответно BB+ и BBB- със стабилна перспектива; рейтингът на българския дългосрочен дълг в чуждестранна валута от Moody's е Baa2, също със стабилна перспектива.

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

По т. 3.1.5 от Регистрационния документ- Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

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

През настоящата година капиталът на Дружеството бе успешно увеличен от 500 000 лв. на 650 000 лв. след първично публично предлагане на БФБ-София и увеличението вписано в Търговския регистър на 14 март 2016 г.

² Източник: НСИ

Дружеството е вписано като публично дружество във водения от КФН регистър за публични дружества и други емитенти с Решение № 203 – ПД от 31.03.2016г.

По 3.3.3. от Регистрационния документ- Главни пазари

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

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

Дружеството е зависимо от притежаването на лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Ако „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ престане да отговаря на условията, при които е издаден лиценза му или не започне да извършва разрешената дейност в срок от 12 месеца от датата на издаването на лиценза (28.12.2015 г.), той ще бъде отнет от Комисията за финансов надзор.

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

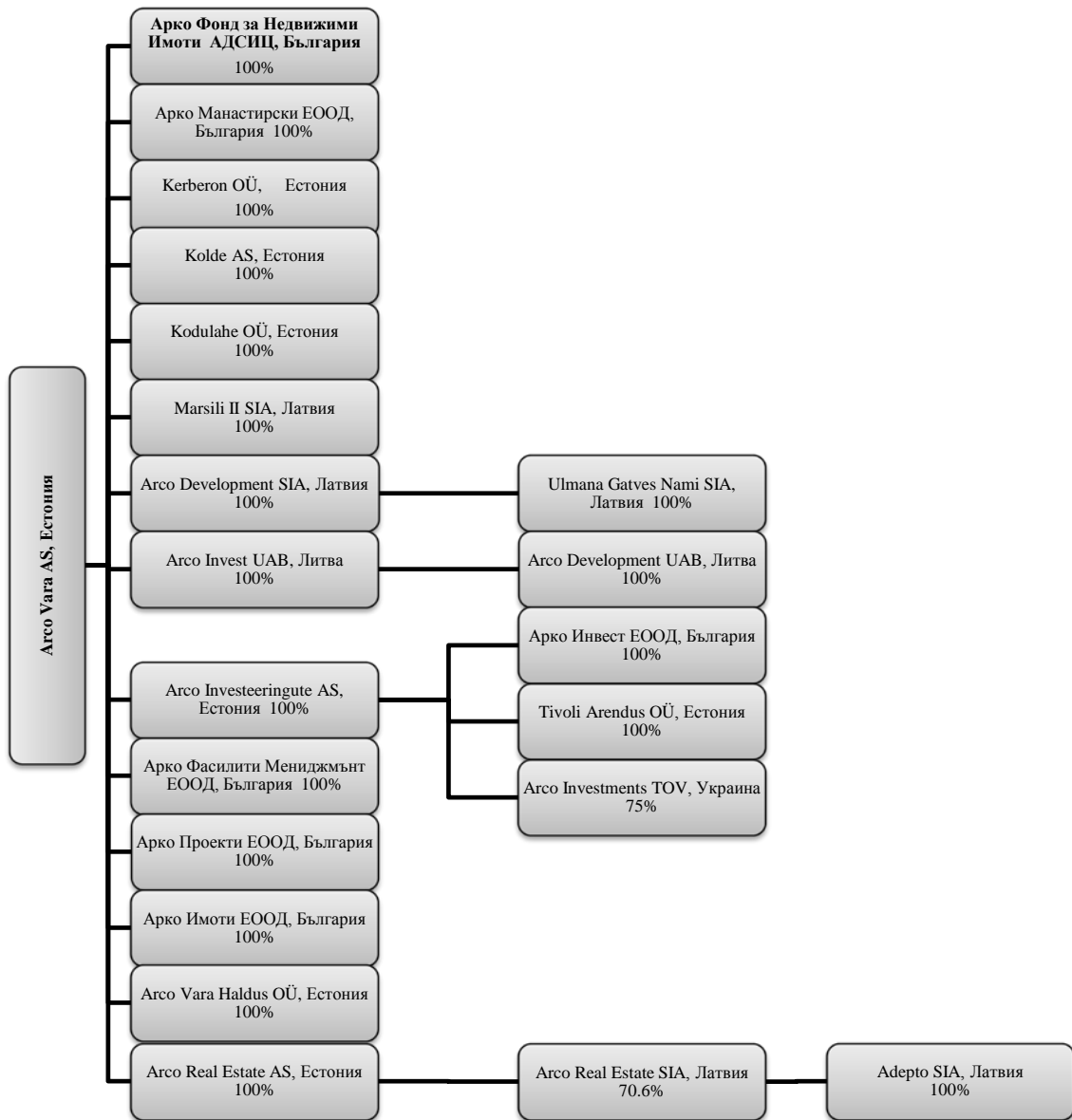
По т.3.4 от Регистрационния документ- Организационна структура

3.4.1. Икономическа група

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е част от икономическата група на Арко Вара АД (ARCO VARA AS, Естония). Арко Вара (ARCO VARA AS) е естонско публично акционерно дружество, основано през 1992 г, чиито акции са допуснати до търговия на NASDAQ OMX Baltic. Дружество е учредител и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ чрез прякото си участие със 100% от гласовете в общото събрание и капитала на емитента. Групата включва повече от двадесет компании, действащи в Естония, Латвия и България, които са еднолична собственост на дружеството-майка или са контролирани с над 70% участие в капитала им от него.

Дейността на концерн Арко Вара обхваща две основни направления - услуги (всички услуги, свързани с недвижими имоти, като брокерство, консултиране, изготвяне на анализи, оценителска дейност и др.) и развойна дейност / инвестиране (дейност, свързана с развитието на имотите и инвестирането в тях, управление на фондове за секюритизация на недвижими имоти.

Структура на икономическата група и контролно участие



Дъщерно дружество	Държава по регистрация	Контролно участие към 31.12.2015, %
Arco Real Estate AS	Естония	100.00%
Arco Real Estate SIA*	Латвия	70.60%
Adepto SIA*	Латвия	70.60%
Арко Имоти ЕООД	България	100.00%
Арко Фасилити Мениджмънт ЕООД	България	100.00%
Арко Проекти ЕООД	България	100.00%
Arco Investeeringute AS	Естония	100.00%
Kerberon OÜ	Естония	100.00%
Kolde AS	Естония	100.00%
Arco Vara Haldus OÜ	Естония	100.00%
Tivoli Arendus OÜ*	Естония	100.00%
Kodulahe OÜ	Естония	100.00%
Арко Манастирски ЕООД	България	100.00%
Арко Инвест ЕООД*	България	100.00%
Marsili II SIA	Латвия	100.00%
Arco Development SIA	Латвия	100.00%
Ulmana Gatves Nami SIA*	Латвия	100.00%
Arco Invest UAB	Литва	100.00%
Arco Development UAB*	Литва	100.00%
Arco Investments TOV*	Украйна	75.00%

(* *непряк контрол*)

3.4.2. Данни за дъщерните дружества на емитента

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

По т. 3.6 от Регистрационния документ - Избрана финансова информация

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е учредено на 25.05.2015 г. и е регистрирано в търговския регистър на 31.07.2015 г. Дружеството има изготвен одитиран финансов отчет за периода 31.07.2015-31.12.2015 г.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ е учредено с акционерен капитал от 500 000 лв., като към 31.12.2015 г. активите на дружеството се състоят от парични средства по набирателна сметка в размер на 500 хил. лв. До момента „Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ не е извършвало дейност и няма приходи. За периода 31.07-31.12.2015 г. Дружеството има разходи в размер на 24 хил. лв., които включват разходи за банкови сметки и консултантски услуги.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г. и към 31.03.2016 г.

	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Активи		
Парични средства и еквиваленти	500	622
Общо активи	500	622
Регистриран капитал	500	650
Финансов резултат от минали периоди	-	(24)
Натрупана печалба/загуба	(24)	(4)
Собствен капитал	476	622
Пасиви		
Други текущи задължения	24	-
Общо пасиви	24	0
Общо собствен капитал и пасиви	500	622
	31.07.2015-31.12.2015 г.	01.01.2016-31.03.2016 г.
	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Административни разходи	(24)	(4)
Финансов резултат преди данъци	(24)	(4)
Общо всеобхватен доход за периода	(24)	(4)

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г. и междинни неаудитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 31.03.2016 г.

По т. 4.1. от Регистрационния документ - Резултати от дейността

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено през м. май 2015 г. и до настоящия момент не е извършвало активна дейност, за която да представи резултати. Както всички икономически субекти в страната, и дейността на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството е разгледан по-подробно в т. 2.4. “Рискови фактори”.

По т. 4.2. от Регистрационния документ - Ликвидност и капиталови ресурси

Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 000 лв., като към 31.12.2015 г. активите на дружеството се състоят от парични средства по банкова сметка в размер на 500 хил. лв.

За периода си на съществуване „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи. Всички разходи, по учредяване на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (включително за таксите, заплатени на Комисията за финансов надзор) са за сметка на учредителите на Дружеството и не подлежат на възстановяване от Дружеството, съответно не променят неговата задължнялост. Към края на годината пасивите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се състоят от търговски задължения в размер на 24 хил. лв., които са резултат от реализирани разходи за банкови такси и разходи за консултантски услуги в размер на 24 хил. лв.

След датата на проспекта е публикуван междинен финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2016 г. (неаудитиран), според който собственият капитал на Дружеството възлиза на 622 хил. лв., включително регистриран капитал в размер на 650 хил. лв., загуба от минали периоди от 24 хил. лв. и текущ финансов резултат – загуба в размер на 4 хил. лв. Към края на м. март 2016 г., Дружеството не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

извършване на капиталови разходи. Активите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към края на първото тримесечие на 2016 г. възлизат на 622 хил. лв. и се състоят изцяло от парични средства по банкова сметка.

Актуалният размер на капитала, вписан в търговския регистър, към датата на проспекта е 650 000 лева.

По т. 4.5 от Регистрационния документ - Основни тенденции

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

4.5.1 Макроикономическа рамка

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

Основни макроикономически показатели за България

Показател	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	80 100	81 544	81 971	83 612	86 373
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	1.6	0.2	1.3	1.6	3.0
ХИПЦ, годишно изменение, %	3.4	2.4	0.4	-1.6	-1.1
Безработица, %	10.4	11.4	11.8	10.7	10.0
Средна месечна работна заплата, лв.	686	731	775	822	894
БВП на глава от населението, лв.	10 673	11 162	11 275	11 561	12 001
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1 589.7	-508.4	-640.1	-4 826.1	-2 472.9
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	-2.0	-0.6	-0.8	-5.8	2,9
Основен лихвен процент	0.19	0.11	0.02	0.03	0.01
Брутен външен дълг, % от БВП	88.6	90.5	88.1	92.1	77.2
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	0.3	-0.9	1.3	0.9	1.4
Преки инвестиции в България, % от БВП	3.6	3.2	3.3	3.1	3.6
Преки инвестиции в България, млн. евро	1 476.3	1 320.9	1 383.7	1 339.1	1 593.1
Валутен курс на лв. за 1 евро	Фиксиран курс на 1.95583 лв. За 1 евро				
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.51	1.48	1.42	1.61	1.79

Източник: БНБ;

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

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектива	Промяна
Moody's	Baa2	Стабилна	5 юни 2015 г.
Standard&Poor's	BB+	Стабилна	11 декември 2015 г.
Fitch	BBB-	Стабилна	04 декември 2015 г.

Брутен вътрешен продукт

През периода 2004 – 2008 г. българската икономика се характеризираше със стабилен растеж от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени

предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Като резултат, засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. Икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и съответно повишаване на заплащането, а това, в съчетание с увеличените цени на храните и горивата, доведе до скок на инфлацията.

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

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

За периода 2011 - 2014 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние за това оказва цялостната обстановка и икономическата несигурност в Европа, обусловена от дълговата криза в Еврозоната. Като резултат, БВП достигна 80.1 млрд. лв. през 2011 г., 81.5 млрд. лв. през 2012 г., 82 млрд. лв. през 2013 г. и 83.6 млрд. лв. през 2014 г. Положителната тенденция се засилва през 2015 г. като БВП се покачва с 3% до 86.4 млрд. лв. Най-съществената причина за положителните резултати през 2011 г. и през 2013 г. бе износа, който продължи да расте, макар и с по-бавни темпове от тези през 2010 г. През 2011 г. той възлизаше на 49.9 млрд. лв. като регистрира ръст от 11.5%, докато през 2013 г. достигна 54.9 млрд. лв. след ръст от 9.2%. През 2012 г. и през 2014 г. вътрешното търсене изигра основната роля за положителния икономически ръст регистрирайки съответно 2.9% и 2.4% годишен реален темп на растеж. През тези две години инвестициите също имаха положителен принос, като брутното капиталобразуване нарасна с 2% през 2012 г. и с 2.8% през 2014 г. През 2015г. крайното потребление нарасна 0.4% до 66.7 млрд. лв., докато износет и брутното капиталобразуване повлияха по-осезаемо развитието на БВП, отбелязвайки ръст от съответно 5% до 57.4млрд. лв. и 2.8% до 18.4 млрд. лв.³

От гл. т. на приноса на отделните икономически сектори за динамиката на БВП, секторът на услугите, който е с най-голямо тегло (67.3% от Брутната добавена стойност) нараства с 0.9% на годишна база през 2015 г., индустрията (27.6% тегло) регистрира спад от 0.8%, а селското стопанство (5.1% тегло) спада с 0.2% спрямо 2014 г. През 2015 г. Операциите с недвижими имоти отчитат ръст от 4%. При Добивна промишленост; преработваща промишленост; производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива; доставяне на води; канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване ръстът е от 3% за същия период. Най-висок ръст за периода отбелязват Строителството със 7% и Финансовите и застрахователни дейности с 8%.

Инфлация

Под влияние основно на спада на международните цени на петрола и природния газ, инфлацията в България продължава да се движи надолу. Измерена чрез Хармонизиран индекс на потребителските цени, в България е налице дефлация. По предварителни данни към края на 2015г. индексът отчита годишен спад от 1.1% (2014: -1.6%).

Заетост

Безработицата през последните години се очертава като един от основните проблеми на световната икономика, като за България този проблем е особено болезнен. От края на 2013 г., обаче, заетостта в страната започна да се подобрява и към края на 2015 г. безработицата в България е намаляла до 8.7%, най-ниската стойност от почти 6 години, сочат данни на Евростат. В допълнение, следва да се отбележи и продължаващата положителна тенденция за нарастване на икономическата активност на населението, както и повишаването на производителността на труда за 5^{та} поредна година.

Платежен баланс

Платежният баланс на страната, въпреки кризата от последните години, показва някои положителни тенденции. Най-съществената от тях е тенденцията за преминаване от дефицит към излишък по текущата сметка. През 2014 г. текущата сметка регистрира излишък от 365 млн. евро спрямо излишък от 536 млн. евро през 2013 г. и милиардни дефицити в годините преди кризата. През 2015 г. текущата сметка отново е на излишък от 609 млн. евро като ръстът на излишъка се дължи основно на

³ Данните за 2015г. са предварителни; Източник: НСИ

подобрието на търговския дефицит до 1.9 млрд.евро, спрямо 2.7 млрд.евро през 2014г. и ръст от 60.7% при нетния доход от преки инвестиции.

След като през 2014 г. финансовата сметка регистрира дефицит в размер на 280 млн. евро, през 2015 г. е налице излишък от 2 791 млн. евро. Основните причини за тази промяна са отрицателните нетни преки инвестиции в размер на 1 516 млн.евро и двойният ръст при резервните активи на БНБ.

Публични финанси

Фискалната дисциплина на българските правителства бе една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. През периода 2009-2013 г. България бе една от малкото страни, които успя да свие бюджетния си дефицит под 5% през 2009 г. и под 3% през следващите години. През 2014 г. тази тенденция се промени като страната приключи годината с дефицит от 3.7% от БВП. Към 2015 г. дефицитът по консолидираната фискална програма възлиза на 2 472.9 млн. лв. (2.9% от прогнозния БВП), формиращ се от дефицит по националния бюджет в размер на 2 195.1 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 277.8 млн. лв. Основните причини за увеличението на дефицита са по-големите социални и здравноосигурителни плащания, както и ускореното усвояване на средства по европрограмите. Консолидираната фискална програма към първото тримесечие на 2016 г. се очаква да отчете излишък от 1 856 млн.лв. (2.1% от БВП).⁴

Задлъжнялост

Към края на 2015 г. общият държавен (вкл. държавно-гарантиран) дълг се увеличава с едва 13.9 млн.евро на годишна база до 11.6 млрд. евро. (26.4% от БВП за 2015 г.). Дългът на България остава третия най-нисък в ЕС като съотношение с БВП и се отличава с „похвално“ ниски нива на доходност. През март 2016 г. правителството успешно пласира 7- и 12-годишни еврооблигации за общо почти 2 млрд. евро с доходности от съответно 2.156% и 3.179%. Актуализираната средносрочна бюджетна прогноза за 2017-2019г. не предвижда държавният дълг да надвиши 30% от БВП спрямо 25.7% в края на февруари 2016 г.

4.5.2 Пазарът на недвижими имоти в България

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

Влиянието на кризата се усети посредством затегнатите мерки по отпускане на кредити и увеличение на лихвените проценти, които постепенно доведоха до липса на финансиране на проекти в областта на недвижимите имоти. Поради недостига на кредитен ресурс много от планираните инвестиции в сектора бяха забавени или отложени, а покачването на лихвените равнища затрудни предприемачите, чиито разходи нараснаха. От друга страна, отпадането на неконкурентните проекти даде възможност за подобряване качеството на пазара като цяло и спомогна да се предотврати свръхпредлагане в определени сегменти, които привличаха предприемачите с висока доходност и добри перспективи за развитие.

ИНДЕКСИ НА СТРОИТЕЛНАТА ПРОДУКЦИЯ
(Сезонно изгладени; 2010 = 100)

Икономически дейности	Месеци на 2015 година ^Р												Месеци на 2016 година ^Р	
	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	
Строителство-общо	91.2	92.9	91.3	89.3	93.1	91.1	90.1	89.7	90.4	89.0	88.4	86.7	89.0	
Сградно строителство	86.6	89.6	87.5	85.8	89.3	86.2	85.8	84.5	86.8	84.6	82.1	82.3	84.1	
строителство	96.9	97.0	95.9	93.7	97.7	97.2	95.4	96.2	95.0	94.4	96.2	92.0	95.0	

^Р Данните са предварителни

Източник: НСИ

Към момента се наблюдава понижена активност в сектора. Индексът на строителната продукция, изчисляван от Националния Статистически Институт (НСИ) въз основа на календарно изгладени данни, показва спад на общата строителна продукция към м. Февруари 2016 г. от 2.2% и спад от 2.5% в сградното строителство на годишна база.

През последното тримесечие на 2015 г., отново по данни на НСИ, броят на издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради и тяхната разгъната застроена площ бележат спад от съответно 1% и 13% на годишна база, а годишното увеличение при броя на разрешителните за административни сгради е 11% на годишна база, и ръст на разгънатата застроена площ от 17% на годишна база. Цените на жилищата се увеличават от края на 2013г., като през 2015г. ръстът е 4% на годишна база – 4.5% ръст при цените на новите и 3.7% ръст при цените на съществуващите жилища.

⁴ Източник: Министерство на финансите

Очакванията на представителите на строителния бранш за развитието на сектора през следващите три месеца към момента са оптимистични. През м. януари 2016 г. равнището на съставния показател *бизнес климат в строителството*, изчисляван от НСИ, е 3% по-висок спрямо предходния период, като мениджърите на строителни фирми отбелязват, че производственият график е подсигурен за по дълъг период – 5.3 месеца, спрямо 4.4 месеца отчетено 3 месеца по-рано.

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

Сгради с жилищно предназначение

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

Към днешна дата на пазара на жилищни площи се наблюдава сравнителен паритет между предлагане и търсене. Положителната тенденция в тази ситуация е фактът, че голяма част от предлаганите жилищни имоти не отговарят на търсенето от страна на клиенти, които през последните години са все по-взискателни към околната среда и инфраструктура, озеленяването, възможностите за лесно паркиране, ефективното използване и усвояване на пространства, качествено изпълненото строителство и репутацията на инвеститорите. Голяма част от предлагането е и на жилища, строени в периода 1970 – 1980 г, търсенето за които постепенно намалява, а хората търсещи нов дом предпочитат новоизградени, с модерни материали и по модерни методи, сгради.

Търсенето на жилища за собствено ползване не е фокусирано към специфичен сегмент. Търсенето с инвестиционна цел, което беше занижено през последните години, се възобновява като ръстът в този сегмент е равен на ръста на транзакциите с жилищни имоти като цяло, или 25% за 2015 г., сочат данни на Colliers. Интересът към имоти от по-висок клас продължава да е водещ в столицата, при цени вариращи в диапазона 850 – 1 500 евро/кв.м.⁵ Като цяло през 2015г. интересът бе основно към жилища с три спални, които сделки се повишиха 2 пъти; сегментът на жилища с две спални се свива спрямо предходната година с 42%; общия обем транзакции нараства 25% на годишна база. Възобновеното търсене доведе и до прекратяване на низходящите корекции на цените и като средната разлика между търсена цена и цена на транзакцията е спаднала до 5% през 2015г., спрямо 9% за 2014г. и 11% за 2013г. Експертите по недвижимите имоти на агенция Colliers виждат липсата на качествено предлагане като допълнителен фактор за ръста на новото строителство и продажбите в сегмента.

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

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

Източник: НСИ; Изчисления за средна годишна цена на ПФБК

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

⁵ Colliers, 2015 Residential Real Estate Market, Bulgaria, Feb-2016

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Район	5.4.2016								7.4.2015							
	Едностаини		Двустайни		Тристайни		Общо		Едностаини		Двустайни		Тристайни		Общо	
	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м	цена	е/кв.м
Докторски паметник	-	-	123500	1898	147250	1545	1764	45125	1072	96900	1349	143925	1532	1518		
Иван Вазов	69825	1318	80749	1140	118655	1162	1205	54150	859	75002	1055	120175	1080	1128		
Изгрев	39710	882	86925	1061	107587	1074	1141	-	-	56999	795	100415	862	905		
Лозенец	55004	1174	80750	1135	129770	1140	1125	47072	968	77839	1106	122550	1072	1065		
Малинова долина	23750	534	40849	501	73074	582	543	28162	498	44103	612	68542	556	554		
Манастирски ливади	35069	756	65455	831	97625	808	808	36098	704	57950	797	90725	791	775		
Медицинска академия	29777	895	76000	1166	108300	1127	1092	32300	1021	74052	944	108195	983	982		
Овча купел	31255	650	50882	686	71763	666	670	43700	950	61745	921	94477	953	950		
Стрелбище	44127	958	67070	995	128250	1017	941	42745	890	65122	913	84550	854	849		
Студентски град	31825	758	52060	740	80750	732	741	34718	771	54150	686	78755	714	703		
Център	44175	976	71250	975	102600	984	990	43700	944	61750	868	93907	940	921		

Източник: Imot.bg

Към първите 3 месеца на 2016 г. средната цена на жилищата в центъра на София е 990 евро/кв.м. при 921 евро/кв.м. за същия период на предходната година, сочат данни на imot.bg. Като се има предвид значителния спад спрямо нивата от 1 164 евро/кв.м към края на м. юни 2010 г., ръстът през последната година не е възстановил цените до нивата от преди финансовата криза.

Окуражаващият фактор за пазара е подобрението в условията за получаване на ипотечни кредити от банките. През м. февруари 2016 г. средните нива на лихвите по жилищни кредити за домакинствата в лева и евро достигнаха съответно 5.36% и 5.89%, според статистиката на Българска Народна Банка. Промените в закона за потребителските кредити, които бяха въведени по-миналата години и с които се премахна таксата за предсрочно погасяване, също са спомогнали за подобряване на ипотечния пазар, според експерти от сектора, въпреки че според данни на Colliers през 2015г. делът на жилища купени с ипотечни кредити е спаднал до 27%, спрямо 33% през 2014г.

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

Офис сгради

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

По данни на Forton International около 102 889 кв.м. офисни площи са били завършени през 2015 г и така общото количество на клас А и Б офиси в София се е повишило до близо 1 792 889 кв.м. Усвояването продължава да нараства като през 2015 г. достигна 126 824 кв.м – спад с 22% в сравнение със 2014 г. Въпреки това нетното усвояване се равнява на 87 424 кв.м. през годината, което е приблизително еднакво с това през 2014 г. Търсенето се дължи предимно на увеличения апетит за разрастване на бизнеса през 2015г.

Свободните площи при по-високия клас сгради продължава да намалява, достигайки 25%-30%. Причината е изместване на търсенето към по-висок клас офис сгради, последвано от незначителното увеличение на наличността на клас В офиси. Свободните площи на Топ 10 офис проектите е намалял до 3% през 2015г., отразявайки липсата на свободно пространство в *top tier* проектите на пазара.

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

Наемите в клас А сегмент на пазара бяха средно 12.50 евро/кв.м. на месец по данни на Forton International, с най-високи нива в централния бизнес район. Наблюдава се леко увеличение на цените за отдаване под наем извън централните райони, в резултат на търсенето на качествени площи, и концентрацията на проекти от висок клас до главните булеварди. Наемите за помещения от клас В са нарастат до 11 евро/кв.м.

Второто полугодие на 2015г. на пазара беше белязано от спад на доходността до 8.5%, отразяващо по-ниските цени на банковото финансиране.

Търговски площи

Пазарът на търговски площи през второто полугодие на 2015 г. беше съсредоточен върху реструктуриране на недоходоносни активи. Апетитът за разрастване на наемателите е бил значителен, не само към големите градове, но и по-малките. Към момента са завършени 718 000 кв.м. търговски площи, според проучване на Фортон. Проучване на MBL за Централна и Източна Европа

сочи, че наличните площи на глава от населението дори в София са около 320 на 1000 жители, което може да се разглежда като високо.

През последното тримесечие свободните площи в София са достигнали 10% спрямо 12.4% за последното тримесечие на 2014г.

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

Наемни нива в София (евро/кв.м./месец)										
Полугодие	2011г.		2012г.		2013г.		2014г.		2015г.	
	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
Търговски улици	55	40	38	25	30	37	38	39	41	42
Търговски центрове	35	32	33	30	30	30	31	32	34	34

Източник: Colliers, "Retail Market Overview H2 2015"

В София, при наемните нива на търговски площи, както в търговските центрове, така и на главни улици, се наблюдава тенденция на възстановяване от началото на 2013г. Данни на Colliers сочат, че наемните нива в търговските улици през второто полугодие на 2015г. са нараснали с близо 2.4% спрямо предходния период, но имат ръст от 68% спрямо най-ниските нива за последните 5 години, достигнати през 2012 г. Наемите на площи на търговските центрове са стабилни през второто полугодие спрямо предходния период, но остават близки до ниските нива достигнати през 2012г.

Наемни нива в Страната (евро/кв.м./месец)				
	София	Пловдив	Бургас	Варна
Търговски центрове	34	25	21	26
Търговски улици	42	20	21	19

Източник: Colliers, "Retail Market Overview H2 2015"

Подобно на ситуацията в останалата част на Източна и Централна Европа, столицата София е най-богатият град сред областните центрове и привлича най-голям брой посетители. Като следствие от това, столичният град има капацитет да абсорбира най-голяма търговска площ. Това е и причината всички основни търговски вериги да се стремят да си осигурят магазини първо в София и едва след това да наемат площи в други големи градове. Столицата остава градът, където търговците към момента се чувстват до известна степен сигурни и успяват да генерират постоянни приходи в момент на понижено потребление. Данни на НСИ показват, че индексът на търговията на дребно показва положителна тенденция на годишна база към II.2016 спрямо II.2015 като нараства с 3.1%.

Индустриални имоти

През последното тримесечие на 2015 г. предлагането на индустриални площи в София достигна 865 хил. кв. м. по данни на Forton International. Новите площи за годината са 38 856 кв.м., 5% ръст спрямо 2014. Оскъдното предлагане на спекулативни площи ограничи развитието на наети площи и нивото на свободните площи остана около 2%, което е исторически най-ниското ниво за пазара. Наемите през последното тримесечие на 2015г. според данните на Forton International са средно 4.10 евро/кв. м., което е над нивата от 3.5 евро/кв. м., които се задържаха за периода 2013 г. – 2014 г. Тази цена обхваща и проекти в съседни общини като Елин Пелин и Божурище.

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

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

Според проучване на Фортон проекти със смесено предназначение – складови и офис площи, са най-търсени. Компаниите за логистика и дистрибуция също са заявили завишен интерес от страна на клиенти и по-високи обороти.

По т. 6.2. от Регистрационния документ - Възнаграждения, изплатени от „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено през м. май 2015 г. и е регистрирано в търговския регистър през м. юли 2015 г.

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

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

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

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

През 2015 г. Дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

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

По т. 6.3. от Регистрационния документ - Информация за служителите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Изпълнителният директор на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е назначил по трудов договор, считано от 6 април 2016 г. Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

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

По т. 7.1. от Регистрационния документ - Данни за акционерите, притежаващи 5 на сто или над 5 на сто от акциите с право на глас

Акционерно дружество Арко Вара (ARCO VARA AS, Естония), с регистрационен код от търговския регистър 10261718, седалище и адрес на управление: гр. Талин, ул. Равала № 5 (Rävala Avenue 5, Tallinn) е учредител, притежаващ пряко 650 000 броя акции на емитента и контролира „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК чрез прякото си участие със 100 % от гласовете в общото събрание и капитала на емитента. Няма лице, което да разполага с контрол върху **Арко Вара** по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, не са налице и останалите хипотези на чл. 146 ЗППЦК, поради което никое лице не притежава непряко (чрез *Арко Вара*) акции с право на глас в общото събрание на емитента.

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

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

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

По т. 7.2. от Регистрационния документ - Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

Акционерно дружество Арко Вара (ARCO VARA AS, Естония), което притежава пряко 650 000 броя акции с право на глас, представляващи 100% от капитала и от гласовете в Общото събрание на емитента, е в състояние да упражнява пряк контрол върху „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ по смисъла на §1, т. 14, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

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

Също така следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. В устава на дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за промени в устава, преобразуване или прекратяване на дружеството, увеличение

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

или намаляване на капитала, да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал.

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

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

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

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

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

По т. 11. 1 от Регистрационния документ - Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор

„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е регистрирано през м. юли, 2015 г. и досега има изготвен един годишен финансов отчет – за 2015 г. След направения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г., регистрираният одитор е изразил некавалифицирано одиторско мнение по него. Одиторският доклад съдържа следния параграф за обръщане на внимание:

„Без да квалифицираме нашето одиторско мнение, обръщаме внимание, че дружеството Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ е с едноличен собственик на капитала Арко ВАРА АС от 14 март 2016 г.“

По т. 11.2. от Регистрационния документ - Друга одитирана историческа финансова информация

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

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

По т. 11.3. от Регистрационния документ - Междинните финансови отчети за текущата година

След датата на проспекта, Дружеството е публикувало междинен финансов отчет за първото тримесечие на 2016 г. според регулативните изисквания за разкриване на информация от публичните дружества.

Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към 31.03.2016 г.

	31.03.2016 г.
	<i>(хил.лв.)</i>
Активи	
Парични средства и еквиваленти	622
Общо активи	622
Собствен капитал	
Регистриран капитал	650
Финансов резултат от минали периоди	(24)
Текущ финансов резултат	(4)
Общо собствен капитал	622
Пасиви	

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Други текущи задължения	-
Общо пасиви	0
<hr/>	
Общо собствен капитал и пасиви	622
<hr/>	
31.07.2015-31.12.2015 г.	
(хил.лв.)	
Административни разходи	(4)
Финансов резултат преди данъци	(4)
<hr/>	
Общо всеобхватен доход за периода	(4)

Източник: Междинни неаудирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 31.03.2016 г. Не са посочени данни за сравним период на предходната година, тъй като дружеството е учредено на 25.05.2015 г. и вписано в търговския регистър на 31.07.2015 г.

Към 31.03.2016 г. собственият капитал на Дружеството възлиза на 622 хил. лв., включително регистриран капитал в размер на 650 хил. лв., загуба от минали периоди от 24 хил. лв. и текущ финансов резултат – загуба в размер на 4 хил. лв. Към края на м. март 2016 г. Дружеството няма никакви пасиви. Активите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ към края на първото тримесечие на 2016 г. възлизат на 622 хил. лв. и се състоят изцяло от парични средства по банкова сметка.

По т. 11.6. от Регистрационния документ - Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

През януари 2016 г. се състоя първоначално увеличение на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ от 500 000 на 650 000 акции чрез предлагане на 150 000 броя обикновени безналични акции с право на глас с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка, при общ размер на емисията 150 000 лева.

На 28 април 2016 г. е публикуван междинен неаудирани финансов отчет на Дружеството за първото тримесечие на 2016 г. (виж по-горе актуализираната информация по т.11.3 от Регистрационния документ).

С изключение на посоченото, не е налице друга промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която да е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация.

По т. 12.1. от Регистрационния документ - Информация за акционерния капитал на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ

Капиталът на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

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

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ до момента има промяна в размера на капитала и броя на акциите в обращение. Извършено е първоначалното задължително увеличение на капитала с 30%, като капиталът е увеличен от 500 000 на 650 000 лева, чрез издаване на 150 000 нови акции, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

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

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

Емитентът не притежава собствени акции.

По т. 12.2.1. Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството има 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

По т. 12.5. от Регистрационния документ - Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес

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

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

- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Информация от сайтовете на Moody's (www.moody.com), Standard & Poor's (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com);
- Агенция за недвижими имоти „Елта Консулт“ ООД – доклад „Пазар на жилищни имоти“ Q1 2014“
- „Колиърс интернешънъл“ ЕООД (международна компания за услуги в областта на недвижимите имоти) - доклади “Retail Market Overview H2 2014”, “Retail Market Overview H2 2015”, “2015 Residential Real Estate“
- „Фортън“ АД (международна компания за услуги в областта на недвижимите имоти) - доклади “Marketbeat Snapshot Office Q4 2015”, “Marketbeat Snapshot Retail Q4 2015”, “Marketbeat Snapshot Industrial Q4 2015“
- Imot.bg (платформа за обяви за имоти) – статистика от интернет сайта

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

По т. 12.9 от Регистрационния документ - 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: Йордан Лумбев
Телефон: (+359 894) 606167
Факс: (+359 2) 950 3889

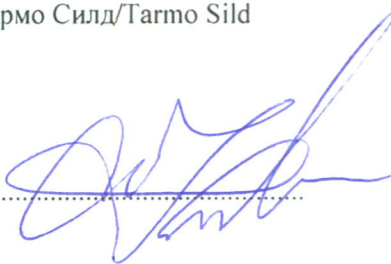
- офиса на инвестиционния посредник “Първа финансова брокерска къща” ООД:

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

<p>Долуподписаните:</p> <p>1.Тармо Силд–Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ</p> <p>2. Стоян Николов Николов – управител на инвестиционния посредник ПФБК ООД,</p> <p>декларират, че проспектът (документ за предлаганите ценни книжа с актуализирана информация от регистрационния документ и резюме) на Арко Фонд за Недвижими Имоти АДСИЦ отговаря на изискванията на закона.</p>	<p>We, the undersigned</p> <p>1.Tarmo Sild-CEO and Chairman of the Board of Directors of Arco Real Estate Fund REIT</p> <p>2. Stoian Nikolov Nikolov – General Manager of the Investment Intermediary FFBH Ltd.,</p> <p>declare that the Prospectus (Securities Document with un update of Registration Document and Summary) of Arco Real Estate Fund REIT meets the requirements of the law.</p>
--	--

1. .....

Тармо Силд/Tarmo Sild

2. .....

Стоян Николов Николов/ Stoian Nikolov Nikolov

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

1. Десислава Чуховска, служител в „Първа финансова брокерска къща“ ООД
2. Надежда Дафинкичева, служител в „Първа финансова брокерска къща“ ООД

декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, състоящ се от документ за ценните книжа с актуализирана информация от регистрационния документ и резюме, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1. 
.....

2. 
.....

ДЕКЛАРАЦИЯ	DECLARATION
<p>Долуподписаните:</p>	<p>We, the undersigned</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1.Тармо Силд-Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите 2.Хилар-Пиитър Луитсалу-член на Съвета на директорите 3.Цветослав Иванов Митев-Заместник-председател на Съвета на директорите 4. Стоян Николов Николов – управител на инвестиционния посредник, 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Tarmo Sild-CEO and Chairman of the Board of Directors 2. Hillar – Peeter Luutsalu Member of the Board of Directors 3. Tzvetoslav Ivanov Mitev-Deputy Chairman of the Board of Directors 4. Stoian Nikolov Nikolov - Manager of the Investment Intermediary.
<p>декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта (документа за предлаганите ценни книжа с актуализирана информация от регистрационния документ и резюмето) информация е вярна и пълна.</p> <p>Проспектът отговаря на изискванията на закона.</p> <p>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.</p>	<p>declare that to the best of their knowledge the information contained in the Prospectus(the Securities Document with an update of the Registration Document and Summary), is accurate and complete.</p> <p>The prospectus meets the requirements of the law.</p> <p>Having taken all reasonable care to ensure that such is the case, the information contained in the prospectus is, to the best of their knowledge, in accordance with the facts and contains no omission likely to affect its import.</p>

1. Tarmo Sild Tarmo Sild

2. Hillar Peeter Luutsalu Hillar Peeter Luutsalu

3. Tzvetoslav Mitev Tzvetoslav Mitev

4. Stoian Nikolov Stoian Nikolov