

**ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ
НА АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ
РЕЗЮМЕ
15.04.2016 година**

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A.1	Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разностите във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
A.2	Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник. Комисията за Финансов Надзор (КФН) е потвърдила резюме, като част от проспекта на дружеството, с решение от ... г., но не носи отговорност за верността и пълнотата на представената в него информация.

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

Б.1	Фирмата и наименованието на Дружеството са „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ, ISIN код на емисията акции: BG1100008157
Б.2	Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България и е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, ул. „Черковна“ № 38, вх. „А“, партер.
Б.3	Предметът на дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 992-ДСИЦ/28.12.2015 г., издаден от Комисията за финансов надзор (КФН). Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените. Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството все още не извършвало активната си дейност. Основният пазар, на който дружеството ще извършва дейност, е пазарът на недвижими имоти в България. Дружеството не е зависимо от патенти, други особени договори (индустриални, търговски, финансови), удостоверения или от нови производствени процеси. Дружеството е зависимо от обслужващото дружество във връзка с извършване на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания на законодателството, регулиращо специфичната дейност. Дружеството възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история. Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, то може да извършва и други инвестиции, разрешени от ЗДСИЦ. Съгласно Устава му, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот. Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения, както и в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството. Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество. С оглед на това Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, като се има предвид развитието на сектора на недвижимостите в страната. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти при постигане на оптимална печалба. 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.
Б.4 а	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.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	<p>Към момента се наблюдава понижена активност в сектора. Индексът на строителната продукция, изчисляван от Националния Статистически Институт (НСИ) въз основа на календарно изгладени данни, показва спад на общата строителна продукция към м. Февруари 2016 г. от 2.2% и спад от 2.5% в сградното строителство на годишна база.</p> <p>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.</p> <p>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 <i>бизнес климат в строителството</i>, 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.</p>																														
Б.4	Не се прилага																														
Б.5	„Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Дружеството е част от групата на Арко Вара АД (ARCO VARA AS, Естония). Арко Вара (ARCO VARA AS) е естонско публично акционерно дружество, основано през 1992 г, чиито акции са допуснати до търговия на 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 на акционерите (ОСА) и капитала на Емитента. Групата включва повече от двадесет компании, действащи в Естония, Латвия, България, които са еднолична собственост на дружеството-майка или са контролирани с над 70 % участие в капитала им от него. Дейността на концерн Арко Вара обхваща 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). Арко Вара АД е учредител и едноличен собственик на Емитента.																														
Б.6	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 акционер, 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа чрез прякото си участие със 100 % от гласовете в ОСА и капитала на Емитента. Няма лице, което да контролира Акционерно дружество Арко Вара.																														
Б.7	<p>Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е учредено на 25.05.2015 г. и е регистрирано в търговския регистър на 31.07.2015 г. Дружеството има изготвен одитиран финансов отчет за периода 31.07.2015-31.12.2015 г.</p> <p>Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 000 лв. До момента „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не е извършвало дейност и няма приходи. 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. на 650 000 лв., след първоначалното публично предлагане на акции и увеличението бе вписано в Търговския регистър на 14 март 2016 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.</p> <p>Основни финансови показатели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 2015 г. и към 31.03.2016 г.</p> <table><tr><th></th><th>31.12.2015 г.</th><th>31.03.2016 г.</th></tr><tr><th></th><th>(хил.лв.)</th><th>(хил.лв.)</th></tr><tr><td>Активи</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Парични средства и еквиваленти</td><td>500</td><td>622</td></tr><tr><td>Общо активи</td><td>500</td><td>622</td></tr><tr><td>Регистриран капитал</td><td>500</td><td>650</td></tr><tr><td>Финансов резултат от минали периоди</td><td>-</td><td>(24)</td></tr><tr><td>Натрупана печалба/загуба</td><td>(24)</td><td>(4)</td></tr><tr><td>Собствен капитал</td><td>476</td><td>622</td></tr><tr><td>Пасиви</td><td></td><td></td></tr></table>		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		
	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																															

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	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 неодитирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 31.03.2016 г.		
Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.		
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.		
Б.10	Няма квалификации в одиторските доклади.		
Б.11	Оборотният капитал на Емитента е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания.		
Б.12-50	Не се прилагат		
	РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА		
В.1	Предмет на публично предлагане са 29 900 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100008157. Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.		
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната и емисионната им стойност е 1 (един) лев.		
В.3	Регистрираният капитал (емитиран и изцяло платен) на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лв. и е разпределен в 650 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.		
В.4	<p>Всяка обикновена акция на Емитента дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната ѝ стойност.</p> <p><u>Право на глас</u> - Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар („Централен депозитар“ АД / ЦД) като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на ЦД на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние от търговския регистър на акционер – ю.л. и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.</p> <p><u>Право на дивидент</u> - Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Съгласно Устава му и закона, Дружеството е длъжно да изплати дивидентите до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.</p> <p><u>Право на ликвидационен дял</u> – условно право което, възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството, след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори, е останало имущество за разпределяне между акционерите, вписани в регистрите на ЦД като такива към момента на прекратяване на Дружеството. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.</p> <p>Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none">- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала на Дружеството преди увеличението;- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване;- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава. <p>Акционери, притежаващи поне 10 % от капитала на дружеството, могат:</p>		

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	<p>- да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството;</p> <p>- да поискат от общото събрание, съответно от длъжностното лице по регистрацията към Агенцията по вписванията, назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет.</p> <p>Акционери, притежаващи повече от 3 месеца, заедно или поотделно, най-малко 5 % от капитала, могат:</p> <p>- да поискат от управителния орган да свика ОСА, като в случай че искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок или ако ОСА не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОСА или овластява тях или техен представител да свика събранието;</p> <p>Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % от капитала на дружеството, могат:</p> <p>- да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството;</p> <p>- 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;</p> <p>- да искат от ОСА или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;</p> <p>- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА по реда на чл. 223а ТЗ;</p> <p>- да искат от окръжния съд свикване на ОСА или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.</p> <p>Правата, предоставяни от акциите, предмет на публичното предлагане, не могат да бъдат ограничени от такива, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.</p>
B.5	<p>Уставът на дружеството не предвижда ограничения или условия за прехвърляне на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, при спазване на нормативните разпоредби. След приключване на публичното предлагане, акциите на дружеството ще бъдат заявени за допускане до търговия на „БФБ-София“ АД (БФБ). Прехвърлянето на акции има действие от вписването му в ЦД. Продажби и покупки на акции, издадени от публично дружество, могат да бъдат сключени на регулиран пазар, извън регулиран пазар, както и на организирана многостранна система за търговия (чл. 51, ал. 1 от ЗПФИ) чрез инвестиционен посредник, лицензиран от КФН или чрез инвестиционен посредник със седалище в друга държава членка, който е уведомил Комисията по предвидения в закона ред, че възнамерява да извършва дейност в България чрез клон или при условията на свободно предоставяне на услуги. За сключване на сделки с акции на дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане „купува“ или „продава“ с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. При сделки с акции на дружеството, предварително сключени между страните, за да се осъществи прехвърлянето в ЦД, страните предоставят сведения и документи на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, който извършва необходимото за осъществяване на сделката, в това число и при дарение или наследяване. Акциите могат да бъдат залагани чрез регистрация на особен залог в ЦД. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане за сключване на сделка за прехвърляне на акции, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи; 2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. <p>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 сключване на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.</p>
B.6	След приключване на публичното предлагане акциите на дружеството от настоящата емисия ще бъдат заявени за допускане до търговия на БФБ. Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
B.7	Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба. 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.
B.8	Не се прилагат
-22	
РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ	
G.1	<p>Инвестирането в акции на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. Преди да инвестират в предлаганите акции, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковете, посочени в Проспекта заедно с другата информация, съдържаща се в него. Няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него. Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството или се считат от него за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговия бизнес, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции, или е възможно да доведат до намаление на стойността на акциите. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на Дружеството, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Рисковете свързани с дейността на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ могат най-общо да бъдат разделени на системни (общи) и несистемни (свързани с дейността на Дружеството и отрасъла, в който Дружеството извършва дейност).</p> <p>Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)</p>

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

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти, включително наемните нива и цените на строителството и други свързани услуги, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

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

Намаление на равнището на наемите - Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличаване на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара. Евентуално намаление на пазарните наемни равнища може косвено да окаже натиск и върху продажните цени на имотите, които купувачите придобиват от Дружеството с цел отдаване под наем, тъй като в такива случаи цената се изчислява на база на наемната доходност. Това би довело до реализиране на по-ниски печалби за Дружеството от определени проекти. Доколкото Дружеството няма възможност да предотврати подобен риск, то може да го минимизира чрез подбор на качествени проекти за отдаване под наем с ниска ценова еластичност и внимателно проследяване на пазарните тенденции, включително очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на силно конкурентните сегменти.

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

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

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

Неликвидни инвестиции - За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти

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

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

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

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

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

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

Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с икономическата група, сделки със свързани лица, неуспешно увеличение на капитала

„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). 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).

„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.

Възможно е настоящата процедура по увеличение на капитала да не привлече достатъчен интерес и да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия.

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.

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

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

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

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

Политически риск - Въпреки финансовата криза, през 8^{те} години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката ще зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Макроикономически рискове - Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Пазарът на имоти в България е чувствителен към потока от чуждестранни инвестиции, който се сви много по време на и след глобалната финансова криза. Въпреки бавните темпове, икономическото стабилизиране е факт, като очакваме секторът на недвижимите имоти също да се повлияе благоприятно в средносрочен план.

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

Валутен риск - Поддържането на системата на валутен борд се смята за съществен елемент от икономическата реформа в България. Строгите правила на валутния борд може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Ако се стигне до отказ от условията на паричен съвет и съответно девалвация на лева, това би направило инвестициите в местни активи (включително недвижими имоти) по атрактивни за чуждестранните инвеститори, но би имало неблагоприятен ефект върху местните клиенти и приходите, реализирани от българския пазар, който е водещ за дружеството. Системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната. Доколкото българският лев е привързан към еврото, той носи и риска от промяна на валутния курс на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари.

Лихвен риск - свързан е с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната.

	<p>Промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. От друга страна, наличието на достъпно заемно финансиране е съществен фактор и за търсенето на недвижими имоти, съответно е определящо за състоянието на целия сектор. Лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива, като ситуацията в България е аналогична.</p> <p>Неблагоприятни промени в законодателството - От съществено значение е запазването на текущия данъчен режим и освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали Дружеството ще се ползва от благоприятен данъчен режим в бъдеще. Както Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си, са обект на многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи.</p> <p>Финансиране на инвестициите в недвижими имоти - Успехът на Дружеството зависи от възможността да придобие изгодни недвижими имоти, включително да осигури финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Кредитирането на проекти в сектора е консервативно и при завишени изисквания. Финансирането чрез капиталовия пазар е затруднено поради ниската ликвидност и слабия рисков апетит на инвеститорите. Дружеството ще планира своите инвестиции и необходимите за тях средства, но това не гарантира, че няма да пропусне изгодни възможности поради недостига на финансиране. В допълнение, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите по обслужване на взетите заеми.</p> <p>Кредитен риск - Едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и автоматично би вдигнало очакванията на инвеститорите за доходност, като потенциалният неблагоприятен ефект ще се изразява, както в оскъпяването на капиталовите ресурси на Дружеството, така и в намаляване на стойността на инвестицията в акциите му поради увеличаването на рисковата премия.</p> <p>Други системни рискове - Изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.</p>
Г.2	Не се прилага
Г.3	<p>Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане - Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху 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. Не може да се предвиди дали акциите, регистрирани на БФБ, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора, икономическо състояние на страната, правни норми и др.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа - Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН контролира разкриването на информацията и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.</p> <p>Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други страни - Малък брой дружества съставляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на Българската фондова борса. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. Пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки. Ако акциите на дружеството не се търгуват активно, волатилността на цената може да е висока.</p> <p>Обемите на търговия с акциите могат да спаднат, а пазарната им цена може да се колебае и да падне под цената на предлагане - Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с акциите ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес. Пазарната цена на акциите може да се колебае в широки граници в зависимост от много фактори-разлики в оперативните резултати и печалбите на дружеството, и/или неговите конкуренти, промени във финансовите оценки на анализаторите на ценни книжа, пазарните условия в отрасъла и състоянието на фондовия пазар като цяло, изменение на законите, промени в общите икономически и пазарни условия, последващо емитиране на нови акции или обратно изкупуване от дружеството, продажба на акции от основните акционери на дружеството.</p> <p>Допълнително финансиране чрез акции, включително чрез конвертируеми облигации или други подобни инструменти, може да има "Разводняващ ефект" за акционерите на дружеството – Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала, конвертируеми облигации, варанти или други подобни инструменти. До „разводняване“ на участието на акционерите може да се стигне в случаите, когато те не са упражнили правото си на пропорционално записване на обикновени акции, конвертируеми облигации, варанти или други подобни инструменти, които могат да бъдат конвертирани (заменени) в акции на дружеството.</p> <p>Значителни бъдещи продажби на акции могат да повлияят на тяхната пазарна цена - Продажби на значителни количества акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат също да изправят дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена дружеството смята за подходяща.</p> <p>Възможностите на Дружеството да плаща 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</p>

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	<p>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. Емитентът поема отговорност за удържането на данък дивидент при източника.</p> <p>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.</p> <p>Валутен риск - Произтича от факта, че акциите са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. Валутният борд в страната премахва в голяма степен наличието на валутен риск.</p> <p>Инфлационен/дефлационен риск по отношение на инвестициите в ценни книжа - свързва се с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвращаемост на инвестициите в ценни книжа. Вследствие на общите тенденции на спад на цените в ЕС и най-вече в резултат на срива в международните цени на петрола, рискът от инфлация на този етап е малък. Рискът от дефлация е свързан с по-ниски приходи и печалби, и нарастване на бремето на дълга за компаниите. Ако тенденцията на намаление на цените продължи, това може да се отрази негативно върху оценката за стойността на акциите на Дружеството.</p> <p>Риск по отношение на правата на миноритарните акционери - ограничена е възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол върху дружеството. Този риск може да се минимизира като се инвестира в ценни книжа на емитенти, които спазват високи стандарти на корпоративно управление и контрол.</p>																												
Г.4-6	Не се прилагат																												
РАЗДЕЛ Д — ПРЕДЛАГАНЕ																													
Д.1	<p>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.</p> <p>Разходи по публичното предлагане</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th align="left" colspan="2">Разходи за външни услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник при записване на цялата емисия от 29 900 000 лева</td><td align="right">598 000 лв.</td></tr> <tr> <td>Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник при записване на минималния брой акции - 9 779 186 бр.</td><td align="right">195 583.72 лв. 2 000 лв.</td></tr> <tr> <td>Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)</td><td></td></tr> <tr> <th align="left" colspan="2">Разходи за такси и комисионни</th></tr> <tr> <td>Потвърждение на проспект по чл. 82а ЗППЦК от КФН</td><td align="right">2000 лв.</td></tr> <tr> <td>Обявяване на съобщение за увеличение на капитала в Търговския регистър</td><td align="right">20 лв.</td></tr> <tr> <td>Такса за присвояване на ISIN код на емисията права</td><td align="right">72 лв.</td></tr> <tr> <td>Такса за регистрация на емисията права в ЦД</td><td align="right">1 002 лв.</td></tr> <tr> <td>Такса за регистрацията на емисията акции в ЦД</td><td align="right">1 010 лв.</td></tr> <tr> <td>Такса на БФБ за допускане до търговия на пазар на ДСИЦ на акциите</td><td align="right">600 лв.</td></tr> <tr> <td>Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала</td><td align="right">15 лв.</td></tr> <tr> <td>Общо при записване на цялата емисия от 29 900 000 лева</td><td align="right">604 718 лв.</td></tr> <tr> <td>Общо при записване на минимум от 9 779 186 бр. акции</td><td align="right">202 301.72 лв.</td></tr> </tbody> </table> <p>Тези разходи са 0.02 лв. на акция.</p>	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. 2 000 лв.	Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)		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 ЦД	1 002 лв.	Такса за регистрацията на емисията акции в ЦД	1 010 лв.	Такса на БФБ за допускане до търговия на пазар на ДСИЦ на акциите	600 лв.	Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	15 лв.	Общо 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.
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. 2 000 лв.																												
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два ежедневника (прогнозна стойност)																													
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 ЦД	1 002 лв.																												
Такса за регистрацията на емисията акции в ЦД	1 010 лв.																												
Такса на БФБ за допускане до търговия на пазар на ДСИЦ на акциите	600 лв.																												
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	15 лв.																												
Общо 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.																												
Д.2 а	Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите, проведено 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																												

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ Резюме на проспекта

	съществуващите акции. Очакваната нетна сума на постъпленията от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване е в размер на 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. При успешно приключване на увеличението на капитала, намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от тези постъпления да бъдат използвани за финансиране на бъдещи инвестиции от Емитента, независимо от това дали ще бъде набран изцяло предвидения с увеличението капитал.
Д.2	Не се прилага
Д.3	<p>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 или общо срещу 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции от капитала Дружеството издава 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) права, 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).</p> <p>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл. 92а от ЗППЦК съобщението се оповестява в търговския регистър и се публикува най-малко в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на инвестиционния посредник ПФБК, участващ в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на правата и записването на акциите. 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.</p> <p>Начална дата за продажба (търговия) на правата Последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър, публикуването му в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник. Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 10.06.2016 г.</p> <p>Краен срок за продажба на правата Крайният срок за прехвърляне на правата е четиринадесетият ден от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 24.06.2016 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: 22.06.2016 г.).</p> <p>Място, условия и ред за прехвърляне на правата 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.</p> <p>Начална дата за записване на акции Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - последният ден от изтичането на 7 (седем) дни, считано от най-късната от датите: оповестяване на съобщението в търговския регистър, публикуването му в два централни ежедневника (в-к „Капитал Daily“ и в-к „24 часа“) и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник.</p> <p>Краен срок за записване на акции Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е петнайсетият работен ден, след изтичането на срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: 15.07.2016 г.). Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.</p> <p>Очакван график на предлагането</p> <p>Дата на публикуване на Проспекта на или около 3 юни 2016 г.</p> <p>Дата на обявяване на съобщението за предлагането в Търговския на или около 3 юни 2016 г.</p>

регистър и в двата централни ежедневника	
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.
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 22 юли 2016 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в ЦД	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 ПФБК или при инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

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

Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална

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

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

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД и БФБ. Ако до крайния срок на подписката 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 на 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.

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

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

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

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

Ред за упражняване на правото на 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.

	<p>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.</p> <p><u>Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията</u> Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:</p> <p>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, <i>комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“</i>, 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 потвърждението 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 съдържашата 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 <i>комисията</i> 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, <i>комисията, съответно зам. председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“</i>, 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). <i>Пазарният оператор</i> 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, <i>заместник-председателят на КФН</i> може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ);</p>																												
Д.4	<p>Няма интереси (включително конфликт на интереси) на организации или физически лица, които са от съществено значение за Предлагането. Няма наличие на роднински връзки между членове на СД помежду им или с акционерите на дружеството. Няма потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента на тези лица и техните частни интереси и /или други задължения. Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на Емитента и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в него. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен проспекта.</p>																												
Д.5	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Към датата на настоящия Документ, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.</p> <p>Не са налице блокиращи споразумения.</p>																												
Д.6	<p>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.</p> <p>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.</p> <table><tr><th colspan="4">Разводняване на капитала</th></tr><tr><th></th><th>31.03.2016 г.</th><th>Минимално записване</th><th>Максимално записване</th></tr><tr><td>Общо активи (хил. лв.)</td><td>622</td><td>10 199</td><td>29 917</td></tr><tr><td>Общо пасиви (хил. лв.)</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Собствен капитал (хил. лв.)</td><td>622</td><td>10 199</td><td>29 917</td></tr><tr><td>Брой акции в обръщение</td><td>650 000</td><td>10 429 186</td><td>30 550 000</td></tr><tr><td>Балансова стойност на 1 акция в лв.</td><td>0.9569</td><td>0.9779</td><td>0.9793</td></tr></table>	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
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																										

	<p>Емисионна стойност на 1 акция в лв.</p> <p align="right">1 1</p> <p><i>Източник: Междинни неаудирани финансови отчети на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за 31.03.2016 г.; изчисления на ПФБК</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Инвеститорите следва да имат предвид, че съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ не предвижда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ емитиране на облигации, конвертируеми в акции; ▪ бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори; ▪ издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване; ▪ издаване на опции.
Д.7	<p>Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, БФБ и ЦД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Емитента.</p>