

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

### ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

<b>ЕМИТЕНТ</b>	<b>„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ</b>	
<b>Вид на акциите</b>	Безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми	
<b>Брой акции</b>	32 500 броя (тридесет и две хиляди и петстотин)	
	<b>за 1 акция</b>	<b>общо за емисията</b>
<b>Емисионна стойност</b>	108.15 лева	3 514 875 лева
<b>Номинална стойност</b>	1.00 лев	32 500 лева
<b>Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане</b>	<b>4 000 лева</b>	
<b>Общо разходи по публичното предлагане</b>	<b>10 052 лева</b>	
<b>Нетни приходи от публичното предлагане</b>	<b>3 504 823</b>	
<b>Инвестиционен посредник по емисията</b>	„БУЛБРОКЪРС” ЕАД гр. София 1504 ул. „Шейново” № 7	

#### Срок на публичното предлагане:

- Начална дата за прехвърляне на права и записване на акции:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”.
- Краен срок за прехвърляне на права:** крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е 14 дни, считано от началната дата. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата да се счита първият следващ работен ден. Съгласно Правилника на „Българска фондова борса – София” АД („БФБ – София” АД) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.
- Краен срок за записване на акции:** крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 15-тия работен ден, считано от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.



Проспектът съдържа цялата информация за „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, която е необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, Регистрационния документ и Резюмето, преди да вземат решение да инвестират.

**Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. „Рискови фактори“ на стр. 17 от Документа за предлаганите акции, както и „Рискови фактори“ на стр. 15 от Регистрационния документ.**

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите акции с Решение № 797 – Е/ 30.09.2009 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите акции. Съставителите на финансовите отчети на емитента отговарят солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

Отговорност за изготвянето на Проспекта носи обслужващото дружество „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

**Дата: 23.09.2009 г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

<b>РАЗДЕЛ</b>	<b>стр.</b>
<b>I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ</b>	<b>8</b>
1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	8
2. ДАННИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ДРУЖЕСТВОТО ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ, КАКТО И ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ	8
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА	9
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА	10
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	10
<b>II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>11</b>
1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ	11
2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	11
3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	14
4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ	14
<b>III. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>17</b>
1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	17
1.1 Ценови риск	17
1.2 Ликвиден риск	18
1.3 Инфлационен риск	18
1.4 Валутен риск	18
1.5 Рискове за акционерите на Дружеството	18
1.5.1 Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди	19
1.5.2 Ценови риск	19
1.5.3 Ликвиден риск	19
1.5.4 Инфлационен риск	20
1.5.5 Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди и капиталовите печалби	20
1.6 Рискове за миноритарните акционери	20
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>	<b>21</b>
1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	21
2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	21



3.	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ВЪВ ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ВЪВ ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА	21
4.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	21
5.	ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ	21
6.	РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ	23
7.	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ	24
8.	КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ	25
9.	ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/ СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	26
<b>V.</b>	<b>ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК</b>	<b>29</b>
1.	ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	29
1.1.	Общ брой на предлаганите ценни книжа за записване и продажба при условията на първично публично предлагане	29
1.2.	Издаване на права по смисъла на § 1, т. 3 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа	29
1.3.	Място и лице за контакт	30
2.	УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	30
2.1.	Условия на публичното предлагане на емисията права	30
2.2.	Условия и срокове за записването на предлаганите акции от притежателите на права	31
2.3.	Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите	31
2.4.	Възможност за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите акции	32
2.5.	Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани или закупени от едно лице	32
2.6.	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	32
2.7.	Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски	34
2.8.	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	34
2.9.	Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от продажбата на акциите	35



2.10.	Условия, ред и срок за получаване на записаните и закупени ценни книжа (за прехвърляне на ценните книжа по сметки в „Централен депозитар” АД на лицата, които са ги записали или закупили, или за получаване на удостоверителните документи за ценните книжа)	35
2.11.	Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно	36
2.12.	Условия, при които публичното предлагане може да бъде отменено или спряно	36
3.	ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	37
3.1.	Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите	37
3.2.	Посочване дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на емитента възнамеряват да се включат в подписката на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подписката за повече от 5 % от предлагането	37
3.3.	Индикация за наличието на предложения за задължително поглъщане/ вливане и/ или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа	37
3.4.	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	37
3.5.	Процес на уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението	38
3.6.	Записване, превишаващо размера на подписката и опция „Green Shoe” за превишаване на подписката	38
3.7.	Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането	38
3.8.	Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала	39
3.9.	Описание на условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането и на количеството, което ще предлага	39
3.10.	Описание на съществените особености на публичното предлагане заедно с количеството ценни книжа, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството	39
4.	ЦЕНА	40
4.1.	Цена, на която ще се предлагат акциите и размер на разходите, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции	40
4.2.	Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите	40
4.3.	Съществена разлика между цената на ценните книжа при публичното предлагане и цената, която членовете на управителните и на контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият	40
5.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	40



5.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия	40
5.2. 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	41
5.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“	41
5.4. СТАБИЛИЗАЦИЯ	41
6. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	41
7. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	41
7.1. Информация за общата стойност на комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции	41
7.2. Основни разходи във връзка с публичното предлагане	41
7.3. Разводняване (намаляване) стойността на акциите	42
<b>VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>43</b>
1. АКТУАЛНО ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ; ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ	43
2. ОПИСАНИЕ НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ВНОСА ИЛИ ИЗНОСА НА КАПИТАЛ, КАКТО И ИЗПЛАЩАНЕТО НА ДИВИДЕНТИ, ЛИХВИ ИЛИ ДРУГИ ПЛАЩАНИЯ НА ЧУЖДИ ГРАЖДАНИ, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА	44
3. МЯСТО И НАЧИН ЗА ЗАПОЗНАВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ С ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	45
ДЕКЛАРАЦИИ НА ИЗГОТВИТЕЛИТЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	47
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 81, АЛ. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	-
ДЕКЛАРАЦИИ ПО ЧЛ. 81, АЛ. 5 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	-

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 10,00 И 16,30 Ч. НА:

**АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА – „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

ГР. СОФИЯ 1700  
КВ. „ВИТОША”  
УЛ. „КОНСТАНТИН ПЕТКАНОВ” № 4  
ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: ЦВЕТЕЛИНА ГРИГОРОВА  
тел.: (+359 2) 945 53 81  
факс: (+359 2) 939 88 99  
e-mail: office@arcotowers.com

**АДРЕС НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС” ЕАД**

СОФИЯ 1504  
УЛ. „ШЕЙНОВО” № 7  
ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТИ: СВЕТОСЛАВА МИТИШЕВА  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ III РИСКОВИ ФАКТОРИ, ТОЧКА 1 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ.



## I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.02.2007 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 01.03.2007 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. номер 115473, том 1581, рег. 1, стр. 122.

Съгласно изискванията на Закона за търговския регистър, в началото на 2008 г. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията и е с ЕИК 175240206.

### 1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ („Дружеството“) се управлява от Съвет на директорите, който се състои от петима членове:

- Христо Ясенов Москов – Председател на Съвета на директорите;
- Илия Василев Василев – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Джей Александър Джонстън – Член на Съвета на директорите;
- Пейо Иванов Николов – Изпълнителен директор;
- Любомир Пламенов Димитров – Член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор Пейо Иванов Николов.

Към датата на съставяне на настоящото Резюме, Дружеството не е упълномощавало прокурист или друг търговски пълномощник.

### 2. ДАННИ ЗА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР, ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ДРУЖЕСТВОТО, ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ, КАКТО И ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ

#### **БАНКА – ДЕПОЗИТАР**

Наименование	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД
Седалище	гр. София 1000
Адрес на управление	ул. „Гогол“ № 18 – 20





Телефон	(+359 2) 919 85 221
Факс	(+359 2) 943 01 24
ЕИК	831228413 Ю
Web site	www.raiffeisen.bg

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 14195 от 1994 г. „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД има разрешение за извършване на дейност като банка – Решение № 198 от 16.06.1994 г. на Българска Народна Банка за издаване на лицензия.

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор („КФН“), ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и от Българска Народна Банка.

#### **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО:**

Наименование	„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Седалище	гр. София
Адрес на управление	ул. „Константин Петканов“ № 4
Телефон	(+ 359 2) 945 53 81
Факс	(+ 359 2) 939 88 99
ЕИК	175236898

„Ултимат Мениджмънт“ АД е с предмет на дейност посредническа и консултантска дейност; дейност по наемане, аренда, покупка, продажба, обслужване, управление и поддържане на недвижими имоти и/или вещи права върху недвижими имоти; дейност по осъществяване на строителство, по финансиране на проекти, свързани с недвижими имоти, по инвестиране в такива проекти; търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени със закон.

#### **ДРУЖЕСТВО, ОБСЛУЖВАЩО СЧЕТОВОДНОТО ОТЧИТАНЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ:**

Съгласно договор за обслужване на дейността на дружество със специална инвестиционна цел „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД обслужва счетоводното отчитане на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

#### **УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

Наименование	„БУЛБРОКЪРС“ ЕАД
Седалище	гр. София 1504
Адрес на управление	ул. „Шейново“ № 7, партер
Телефон	(+359 2) 489 36 40
Web site	www.bulbrokers.bg
E-mail	office@bulbrokers.bg

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма трайни отношения с инвестиционни посредници и правни консултанти при извършване на основната си дейност.

### **3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Регистрирани одитори на Дружеството са:



- Стефана Трифонова Стоицева, рег. № 0154, гр. София, бул. „Дондуков“ № 52, ет. 2, ап. 20, тел.: 946 17 85. Г-жа Стоицева е регистрирана в Института за дипломираните експерти.
- „Агейн такт“ ООД, гр. София, бул. „Дондуков“ № 52, ет. 2, ап. 20, тел: 946 17 85.
- „Ърнст и Янг Одит“ ООД, гр. София, „Бизнес парк“, сграда 10, ет. 2, тел: 81 77 100.

Годишният финансов отчет на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ за 2007 г. е одитиран от „Ърнст и Янг Одит“ ООД, гр. София. Съгласно постъпило писмо в Дружеството от 12.03.2009 г., избраният одитор уведомява емитента, че предвид натовареността си, няма да може да изпълни ангажимента си да извърши одит на финансовия отчет на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ за 2008 г. С оглед на това одиторската проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2008 г. на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ е извършена от Стефана Трифонова Стоицева, рег. № 0154 към специализирано одиторско предприятие „Агейн такт“ ООД, гр. София.

#### **4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА**

Изготвянето на Документа за предлаганите акции е възложено на „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Следните служители и сътрудници на това дружество са отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите акции: Габриела Величкова – изпълнителен директор, специалист инвестиционни проекти и адв. Христина Миленкова – правен консултант.

С подписите си на последната страница на този документ, посочените по-горе лица декларират, че:

- (1) при изготвянето на Документа за предлаганите акции са положили необходимата грижа за неговото съответствие със закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите акции не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите акции. Съставителите на финансовите отчети на емитента отговарят солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

#### **5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК**

Инвестиционният посредник не е участвал в изготвянето на Проспекта и не носи отговорност за точността и достоверността на информацията, посочена в него.

**II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ****1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ**

Към 30.06.2009 г. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има краткосрочни активи в размер на 3 634 708 лева и краткосрочни задължения в размер на 15 719 лева. Нетният оборотен капитал към шестмесечието на 2009 г., определен като разлика между краткотрайните активи и текущите задължения е положителна величина в размер на 3 618 989 лева., което е индикатор, че дълготрайните активи на емитента не са финансирани с текущи задължения.

В тази връзка ръководството на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ декларира, че по негово мнение размерът на оборотния капитал е достатъчен за настоящите нужди и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал.

**2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ**

В таблиците по-долу са представени капитализацията и задлъжнялостта на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, които се основават на изготвения, съгласно Международните счетоводни стандарти, междинен финансов отчет към 30.06.2009 г.

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 30.06.2009 г.**

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Резерви		целеви резерви	общи	спец.	други	Натрупани печалби/загуби		Резерв и от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
		премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки					печалба	загуба			
<b>Салдо в началото на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	0	62 210	-58 557	0	21230	0
<b>Промени в началните салда поради:</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика											0	
Фундаментални грешки											0	
<b>Коригирано салдо в началото на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	0	62 210	-58 557	0	21230	0
<b>Нетна печалба/ загуба за периода</b>								0	-76		-76	
1. Разпределение на печалбата за:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди											0	
други											0	
2. Покриване на загуби											0	

3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т. ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения										0	
намаления										0	
5. Ефект от отсрочени данъци										0	
6. Други изменения										0	
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	62 210	-58 633	0	21154	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация										0	
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	650	16 927	0	0	0	0	62 210	-58 633	0	21154	0

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ 30.06.2009 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
		до 1 година	над 1 година	
<b>I. Нетекущи търговски и други задължения</b>				
1. Задължения към свързани предприятия, в т. ч. от:	0	0	0	0
- заеми			0	
- доставки на активи и услуги			0	
- други			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т. ч.:	0	0	0	0
- банки, в т. ч.:			0	
- просрочени			0	
- небанкови финансови институции, в т. ч.:			0	
- просрочени			0	
3. Задължения по ЗУНК			0	
4. Задължения по получени търговски заеми			0	
5. Задължения по облигационни заеми			0	
6. Други дългосрочни задължения, в т. ч.:			0	
- по финансов лизинг			0	
<b>Всичко за I:</b>	0	0	0	0

<b>II. Данъчни пасиви</b>				
Пасиви по отсрочени данъци			0	
<b>III. Текущи търговски и други задължения</b>				
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	0	0	0	0
- доставени активи и услуги			0	
- дивиденди			0	
- други			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т. ч.:	0	0	0	0
- към банки, в т. ч.			0	
- просрочени			0	
- небанкови финансови институции, в т. ч.			0	
- просрочени			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	0	0	0	0
- по ЗУНК			0	
- по облигационни заеми			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции			0	
- други			0	
4. Текущи задължения:	13	159	-146	0
Задължения по търговски заеми			0	
Задължения към доставчици и клиенти	12	156	-144	
Задължения по получени аванси			0	
Задължения към персонала	1	1	0	
Данъчни задължения, в т.ч.:	0	0	0	0
- корпоративен данък върху печалбата			0	
- данък върху добавената стойност			0	
- други данъци			0	
Задължения към осигурителни предприятия		2	-2	
5. Други краткосрочни задължения	3	3	0	
<b>Всичко за III:</b>	16	162	-146	0
<b>ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):</b>	16	162	-146	0

Задължнялост	(хил. лв.)
Краткосрочни задължения	16
Дългосрочни задължения	0
<b>Общо задължения</b>	<b>16</b>
Гарантирани задължения	0
Негарантирани задължения	16
Обезпечени задължения	0
Необезпечени задължения	16

### 3. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите – предмет на настоящия Проспект.

Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, тъй като е договорено като фиксирана сума, а не се образува като процент от реално набраната сума от публичното предлагане.

### 4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Въз основа на анализ на настъпилите промени в състоянието на пазара на архитектурни и проектантски услуги, както и на допълнителните услуги по привеждането на недвижимия имот в състояние, годно за застрояване, ръководството на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, прецени, че за завършването на инвестиционния проект в неговата архитектурна част и за финализирането и доизясняването на основните архитектурни разработки, ще бъдат нужни допълнителни средства.

С оглед на това настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с реализацията на архитектурната фаза на проекта. Очакваната нетна сума на приходите от публично предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е 3 504 823 лева.

В случай на необходимост от допълнително финансиране на всички бъдещи инвестиционни цели на Дружеството, същото ще се възползва от начините на финансиране, допустими за дружество със специална инвестиционна цел, съгласно действащото законодателство.

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

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

### ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ

Съгласно чл. 7 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 15.02.2007 г. и изменен с решение на Общото събрание от 05.03.2008 г., неговите инвестиционни цели в дългосрочен план са:

- Нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- Осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Стратегията на Дружеството допуска инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на чл. 8 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ с цел получаване на текущи приходи



от договори за наем, аренда, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

През 2007 г. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ закупи урегулиран поземлен имот V<sub>1017, 1018</sub>, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“. Общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м.

Бяха водени преговори със специализирани проектантски фирми във връзка с възлагане изготвянето на необходимите проектни разработки за реализирането на планирания от Дружеството инвестиционен проект. В резултат на това бяха сключени четири договора за възлагане изготвянето на проектните разработки в съответствие с изискванията на Закона за устройство за територията, както следва – с Gensler, Ove Arup & Partners, „Емил Крумов и ко“ ЕООД, гр. София и „Сектор АРХ“ ЕООД, гр. София. Във връзка с реализацията на инвестиционния проект на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, Дружеството е сключило също така и договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт с „Гарднър енд Тиобалд“ ЕООД, гр. София.

В краткосрочен план действията на Дружеството ще са насочени главно към разработването на стартирания вече проект, което включва избор на строител и съответната подготовка за сключване на договор за строителство.

## ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ инвестира в недвижими имоти, като се придържа към определената в неговия Устав структура на инвестиционния портфейл. Различните категории активи притежават различни характеристики и се подчиняват на основните фактори, които влияят върху пазара на недвижими имоти и на факторите, които са специфични за всеки вид актив.

През последната половина година върху макроикономическите условия в България, негативно влияние оказва световната финансова криза от 2008 г., като се очаква резултатите от нея да се усетят най-силно в следващите няколко месеца. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната.

В условията на настоящата финансова криза, „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ предвижда да редуцира негативното влияние от нея, като предприеме следните мерки:

- В случай, че се стигне до сключване на договори между Дружеството и финансови институции, те ще бъдат стриктно спазвани, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Поддържане на по-високи нива на парични наличности и др.

Задълбочаващата се финансова криза в цял свят, неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално - върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- Забава при придобиването на имоти;
- Намаление на ценовите нива на наемите;
- Зависимост от платежоспособността на наемателите;
- Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Други.



### **АКТИВИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ИНВЕСТИРА СВОБОДНИТЕ СИ СРЕДСТВА**

Съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 2 от Устава, недвижимите имоти, в които Дружеството инвестира, трябва да бъдат на територията на Република България и не могат да бъдат обект на правен спор.

В чл. 8, ал. 3 и 4 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;
- в ипотечни облигации – до 10 % от активите си.

Такива инвестиции са допустими само по изключение, когато има временна липса на алтернативни възможности за инвестиции в активи, които Дружеството може да секюритизира. В случай, че „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ използва някоя от посочените по-горе възможности, общият обем на тези инвестиции не може да надхвърля 10 % от общата стойност на активите на Дружеството, съгласно последния одитиран счетоводен баланс и период на инвестиране не по-дълъг от една година.





### III. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в акции на Дружеството, потенциалният инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, както и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да се вземе решение за закупуване на акции, емитирани от Дружеството.

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ е изложено на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичната област, в която ще работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на Дружеството.

Предвижданите от „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

#### 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 желания резултат – очакваната възвращаемост в направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „БФБ – 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 на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

##### 1.1. ЦЕНОВИ РИСК

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти, както и в промяна на размера на наемите, разходите за обработка, експлоатация, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

За намаляване на риска от значително повишаване на разходите за бъдещи инвестиционни дейности, Дружеството ще сключва договори със стратегически партньори, гарантиращи най-изгодни условия. Предвижда се подписване на предварителни споразумения с фиксирани цени, както и обявяване на конкурси с цел получаване на по-благоприятни условия. За допълнително ограничаване на ценовия риск Дружеството ще ускорява или забавя инвестиционната си програма в зависимост от пазарните условия.



## 1.2. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на Дружеството. Този риск ще бъде ограничен, предвид факта, че акциите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще се търгуват свободно на „БФБ – София“ АД.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, тъй като 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. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. При условие, че в процеса на извършване на дейност на Дружеството се наложи да продава извънредно бързо свои активи, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. Реализирането им на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

За да се гарантира възможността Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

## 1.3. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

## 1.4. ВАЛУТЕН РИСК

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лева, Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при излизане от системата на валутния борд и обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Дружеството не е изложено на валутен риск спрямо останалите валути, поради ограничения за инвестиране извън територията на страната. Валутен риск би могъл да възникне при премахване на тези ограничения, както и при промяна на котирането на наемните и продажни цени от евро в друга чуждестранна валута. Този риск се смята за минимален.

## 1.5. РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Управлението на различните рискове – тяхното определяне, измерване степента на влияние, предприемане на мерки и техники за ограничаване и поемане на остатъчни компоненти, представлява основна управленска функция за защита интересите на инвеститорите.



Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „БФБ – София“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Този риск се различава от риска за цялостно намаление или повишение на нетната стойност на активите на една акция като резултат от инвестиционната дейност на Дружеството.

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, качеството на корпоративния мениджмънт, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, икономическо състояние на страната, правни норми и други фактори.

### 1.5.1 Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди

Въпреки че „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ възнамерява да разпределя годишно минимум 90% от финансовия резултат под формата на дивиденди, съгласно законите изисквания, няма гаранция, че Дружеството ще успее да реализира желаната от инвеститорите годишна доходност. Размерът на дохода, подлежащ на разпределение, зависи от множество фактори – умението и професионализмът на обслужващото дружество да управлява инвестиционни проекти, наличие на оборотен капитал, равнище на пазарните лихвени проценти, икономическо развитие на страната и региона и други.

### 1.5.2 Ценови риск

Ценовият риск за акционерите на Дружеството произтича от промени на цените на притежаваните от него акции, в резултат на които акционерите биха реализирали загуба от препродажба на притежаваните от тях ценни книжа. Промяната на цената на акциите зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на Дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната и др.

Дружеството не гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност. То няма да осъществява обратно изкупуване на ценните си книжа с цел запазване на текущи пазарни цени.

Анализите и предварителните прогнози сочат, че инвестирането в недвижими имоти представлява нискорисково начинание, породено от всеобщата тенденция на нарастване на пазарните цени на недвижимите имоти, тяхната подцененост в дългосрочен период, икономическия растеж на страната и повишаване на покупателната способност на населението, както и членството ни в ЕС.

### 1.5.3 Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на развито пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време, което е свързано с трудности по тяхното продаване или закупуване с оглед на предотвратяване на евентуални загуби или реализиране на капиталови печалби. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на Дружеството ще се търгуват свободно на „БФБ – София“ АД.

<b>Показател за ликвидност</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>30.06.2009</b>
Коефициент на обща ликвидност	831	809.83	55,91	231,23



Коефициент на бърза ликвидност	831	809.83	55,91	231,23
--------------------------------	-----	--------	-------	--------

#### 1.5.4 Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

#### 1.5.5 Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди и капиталовите печалби

Рискът се състои във въвеждане на неблагоприятни промени в данъчното облагане, свързани с печалбата и дивидентите, които разпределя Дружеството, в качеството му на субект по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

От определящо значение за дохода на акционерите в „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Дейността на Дружеството, а и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Дружеството не може да предостави гаранции, че благоприятното данъчно третиране на акционерите ще се запази и в бъдеще. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в другите страни от ЕС.

#### 1.6. РИСКОВЕ ЗА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ

Извън гореописаните рискове, основният риск за миноритарните акционери се изразява в това, че е ограничена възможността им да участват във вземането на управленски решения и да упражняват контрол над Дружеството. Този риск може да се минимизира като се инвестира в ценни книжа на емитенти, спазващи високи стандарти на корпоративно управление и контрол.



#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

##### **1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на публично предлагане са 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени, поименни, безналични акции от емисия по увеличение на Дружеството съгласно решение на Съвета на директорите от 18.09.2009 г. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от Дружеството и дават еднакви права на притежателите си.

За правата по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, даващи право 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 няма да бъдат предмет на международно предлагане.

##### **2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Относно издаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство и законодателството на европейските общности, утвърдено и прието, съгласно разпоредбите на българския закон.

##### **3. ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ВЪВ ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ВЪВ ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА**

Ценните книжа от настоящата емисия са поименни и безналични. Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, който извършва и всички вписвания във връзка с правата и прехвърлянето на акциите.

##### **4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Акции, предмет на публично предлагане, се издават в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната стойност 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева.

##### **5. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, Търговския закон и другите приложими нормативни актове 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 „Централен депозитар“ АД, като акционери 14 дни преди датата на провеждане на Общото събрание. Купувачът на акции, вписан в регистъра на „Централен депозитар“ АД 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. „Централен депозитар“ АД 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 съдебно състояние 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 нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### Право на дивидент

Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата.

Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото им се погасява и сумите от неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Не се предвиждат процедури и ограничения за дивиденти за непробиваващи държатели.

### Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6 месечен срок от обявяване на поканата в търговския регистър, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявяват вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основанията, предвидени в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяване на Дружеството.

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 се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание, както и право да задава въпроси относно икономическото, финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

- **право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание**, противоречащи на закона или Устава на Дружеството;
- **право да се иска свикване на Общото събрание** – акционерите, които притежават заедно или по отделно акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат от съответния регистърен съд да свиква Общо събрание или овласти, акционерите, пожелали свикването или техен представител да свика събранието;
- **право да се включват въпроси в дневния ред на Общото събрание** – акционерите, които притежават заедно или по отделно акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър на поканата за свикване на Общото събрание да искат включването и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на Общото събрание тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които предлагат да бъдат включени в дневния ред на събранието, както и предложенията за решения по тях.

#### **Обратно изкупуване на акции**

В случай, че Общото събрание е взело решение установения в Устава и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружествата, процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и Устава размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва: максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството; условията и реда, при които съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца, както и минималният и максималният размер на цената на изкупуване.

Уставът на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

## **6. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

Настоящата емисия ценни книжа се издава въз основа на решение на Съвета на директорите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 18.09.2009 г.

На основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и следващите от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 19 и чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) нови обикновени поименни безналични акции, като всяка една нова акция е с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност 108.15 (сто осем лева и петнадесет стотинки) лева. По предварителни прогнози на Дружеството, като са взети предвидените в законодателството срокове, се очаква процедурата по увеличение на капитала да бъде осъществена в периода септември – ноември 2009 г.



Към момента на изготвяне на Документа не са налице индикации за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/ вливане и/ или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на емитираните акции. Също така не са налице индикации 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.

## 7. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ

Уставът на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. След приключване на публичното предлагане, акциите ще бъдат заявени за приемане за търговия на „БФБ – София“ АД. Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията му в „Централен депозитар“ АД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството може да се извършва на „БФБ – София“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки „купува“ или „продава“ на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно, като обявява съответно цена „продава“ или цена „купува“ и количеството акции на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ. „БФБ – София“ АД и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на акциите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници последните нямат право да извършват продажби на акции, върху които има учреден залог или наложен запор, освен при условията на чл. 38, ал. 3 от посочената Наредба.

Съгласно Правилника на „БФБ – София“ АД, сделки с ценни книжа се извършват, само ако те не са блокирани в „Централен депозитар“ АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, т.е. акциите трябва да отговарят на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно публичното предлагане на ценни книжа и търговията с тях на регулиран пазар.

С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти от 01.11.2007 г. покупки и продажби на акции от капитала на Дружеството (вторична търговия) могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него. При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично





оповестяване на информация за тази сделка по реда и в сроковете, предвидени в Закона за пазарите на финансовите инструменти.

При сделки с акции на Дружеството, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето на акциите в „Централен депозитар“ АД, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на „БФБ – София“ АД и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД и за нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник – регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и подзаконовите актове по прилагането му, Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на „БФБ – София“ АД и правилата на „Централен депозитар“ АД.

## **8. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Дружествата със специална инвестиционна цел, както и отношенията, свързани със секюритизацията на увеличението на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции, се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Търговския закон.

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции и подписката са:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа с всички последващи изменения и допълнения;
- Търговски закон с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за Комисията за финансов надзор с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество с всички последващи изменения и допълнения.



## 9. ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО В СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/ СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този проспект.

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на България, се регламентира в Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно – осигурителния процесуален кодекс.

### ДАНЪЧНИ СУБЕКТИ

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданство, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнените интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

### КАПИТАЛОВА ПЕЧАЛБА

След потвърждаването на този проспект от КФН, предлаганите акции на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще бъдат приети за търговия на „БФБ – София“ АД. Не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § I, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО, както и съгласно § 1. т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ „Разпореждане с финансови инструменти“ са сделките:

- с дялове и колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти, като „права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи



право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

- 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;
- 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.

С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (такива към момента на изготвяне на този документ по смисъла на ЗПФИ са официалният пазар на „БФБ – София“ АД и неофициалният пазар, организиран от нея). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата (например блокови сделки).

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. Това не се прилага за печалби от източник в чужбина, по отношение на които в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане е предвиден метод за избягване на двойното данъчно облагане „освобождаване с прогресия“. При определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

#### ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и Република България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ. 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 пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденти е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особените изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на дохода. В случай на приходи от дивиденти по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/ удостоверение от „Централен депозитар“ АД от книгата на акционерите на дружеството и/ или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.



## ДАНЪЦИ, УДЪРЖАНИ ПРИ ИЗТОЧНИКА ВЪРХУ ДОХОДА ОТ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за всяка финансова година, като дивидентите се изплащат в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година, за която се дължи дивидентът. Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденти и ликвидационни дялове от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната. Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството, получени от местни и чуждестранни физически лица, се облагат с данък в размер 5 на сто, който се удържа при източника и е окончателен (чл. 38, ал. 1 и чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ), като за лицата, извършващи дейност като търговци, се прилага размерът по ЗКПО (чл. 47 от ЗДДФЛ). С данък при източника в размер 5 на сто се облагат и дивидентите, начислявани в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини и чуждестранни юридически лица, с изключение па случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната (чл. 194, ал. 1 и чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Не подлежат на облагане с данък при източника дивидентите, начислени от местно юридическо лице в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружеството 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 (чл. 194, ал. 3 от ЗКПО). Доходите от източник в страната, посочени в чл. 12, ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен и е в размер на 10 на сто (чл. 195 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО). Данъчната печалба на данъчно задължените местни и чуждестранни юридически лица се облага с корпоративен данък в размер 10 на сто. Съгласно чл. 27 от ЗКПО приходите в резултат на разпределение на дивиденти от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел се признават за данъчни цели. Данъкът, удържан при източника за доходите от дивиденти се начислява върху brutния размер на дивидентите (чл. 197 от ЗКПО). Не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО.

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденти - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 9 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО). Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.



## V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ. УСЛОВИЯ И СРОК

### 1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

#### 1.1 ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на първично публично предлагане са 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) броя обикновени акции от новата емисия по увеличаване на капитала на Дружеството. Всичките 32 500 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева. След приключване на подписката, вписване на увеличавания капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ – София“ АД.

#### 1.2 ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

На основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и следващите от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 17, ал. 1, т. 1, чл. 19 и чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, Съветът на директорите увеличава капитала на Дружеството посредством издаване на права. Съгласно § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала на публично дружество.

Срещу всяка една съществуваща акция от увеличението, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ издава по 1 (едно) право, като 20 (двадесет) права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/ търговия и при провеждането на явния аукцион; 20 (двадесет) упражнени права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция с емисионна стойност от 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева. 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, разделен на 20 (двадесет).

Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ 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, ал. 1 и 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.



### 1.3 МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД

гр. София 1504

ул. „Шейново“ № 7

лице за контакт: Светослава Митишева

тел./факс: (+359 2) 489 36 40

или

ЕМИТЕНТ – „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ

гр. София 1700

кв. „Витоша“

ул. „Константин Петканов“ № 4

лице за контакт: Цветелина Григорова

тел.: (+359 2) 945 53 81

факс: (+359 2) 939 88 99

e-mail: office@arcotowers.com

## 2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

### 2.1. УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА

- **начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“.
- **краен срок за прехвърляне на правата:** крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа е 14 дни, считано от началната дата. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата да се счита първият следващ работен ден. Съгласно Правилника на „БФБ – София“ АД последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.
- **място, условия и ред за прехвърляне на правата:** прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на „БФБ – София“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия



работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „Булброкърс“ ЕАД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на „Централен депозитар“ АД при условията и по реда на неговия правилник.

## **2.2. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА**

- **начална дата за записване на акции:** първият работен ден, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане съгласно чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник“.
- **краен срок за записване на акции:** крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 15-тия работен ден, считано от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване.

- **място за записване на акции** – „Булброкърс“ ЕАД, гр. София – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, избран от Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала с адрес:

гр. София 1504  
ул. „Шейново“ № 7  
лице за контакти: Светослава Митишева  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

Записването се извършва всеки работен ден през срока за записване на акции от 9.30 до 16.30 часа.

## **2.3. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ**

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



#### **2.4. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за увеличението на капитала. Капиталът на Дружеството да бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 30 000 (тридесет хиляди) броя акции с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набирание капитал.

#### **2.5. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/ или придобитите от него права, разделени на 20 (двадесет).

#### **2.6. 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. 10 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при упълномощения инвестиционен посредник „Булброкърс“ ЕАД или при друг инвестиционен посредник. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез „Централен депозитар“ АД и неговите членове. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/ или при явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник „Булброкърс“ ЕАД, 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 изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници 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 уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, 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) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално правно състояние на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;
- (б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрацията; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него;
- (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. В допълнение си прилагат и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, заверено от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранните физически лица прилагат легализиран оригинален превод на страниците от документа за самоличност, 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.

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).

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „Булброкърс“ ЕАД всеки работен ден от срока на подписката от 9.30 до 16.30 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка „Булброкърс“ ЕАД. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16.30 часа на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.



Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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 записаните 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.

## **2.7. 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 ТАУЪРС“ АД СИЦ, открита при банката – депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15,00 часа на последния ден на подписката. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър към Агенция 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/ БУЛСТАТ (ЕИК) – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума и който се предава на упълномощения инвестиционен посредник „Булброкърс“ ЕАД 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 оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

## **2.8. 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 ПРЕДЛАГАНЕТЕ; РЕД ЗА УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ**

- **ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане** – публичното предлагане се счита за успешно приключило, когато дори да не е изтекъл обявения срок, е записан целият размер на емисията и е внесена пълната емисионна стойност на записаните акции. В случай, че всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, емитентът обявява прекратяването на подписката и уведомява КФН за успешното приключване на подписката в срок от 3 (три) работни дни съгласно изискванията на чл. 112б, ал. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни



книжа и предприема необходимите действия по регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД и „БФБ – София“ АД.

- **ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията** – капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 30 000 (тридесет хиляди) броя акции с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.
- **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.** Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

## **2.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ**

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ уведомява КФН за резултатите от публичното предлагане на тази емисия в срок до 3 (три) работни дни от приключване на подписката и предоставя на КФН информация относно провеждането и резултатите от подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до 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, включително платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.)

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, че Агенция по вписванията откаже да впише в търговския регистър увеличението на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7-дневен срок от постановяването на отказа.

## **2.10. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР“ АД НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА)**

След вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, 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 „Централен депозитар“ АД.

#### **2.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 84, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа 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 незабавно КФН, „БФБ – София“ АД и „Централен депозитар“ АД и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по чл. 84, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

#### **2.12. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО**

Публичното предлагане на ценни книжа може да бъде спряно от КФН на основание чл. 37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения на закона, 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.

КФН може да спре публичното предлагане или търговията с акции на Дружеството на основание чл. 85, ал. 4 във връзка ал. 1 и ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на Проспекта до вземането на решение на КФН по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, емитентът внесе поправки или допълнение към Проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и КФН откаже да одобри допълнението към Проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му.

Съгласно чл.92з, т. 4 и т. 6. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, ако КФН има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени, може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани извършването на публично предлагане.

Съгласно чл. 212, ал.1, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10 на сто от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и 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, КФН може да спре за срок до 10



последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

На основание чл. 91, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/ или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с акции на Дружеството или да отстрани от търговията акциите на Дружеството, в случай че 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.

Съгласно чл. 92 от Закона за пазарите на финансови инструменти КФН може да изиска спиране на търговията с акции на Дружеството или отстраняване на акциите на Дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1 от закона, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с акции на Дружеството или отстраняване на акциите на Дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.

### **3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ**

#### **3.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Публичното предлагане на ценни книжа на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, е отправено към всички индивидуални и институционални инвеститори, които равнопоставено могат да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу 20 (двадесет) права може да се запише една акция на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ по емисионна стойност.

#### **3.2. ПОСОЧВАНЕ ДАЛИ ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ, НАДЗОРНИТЕ ИЛИ АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА СЕ ВКЛЮЧАТ В ПОДПИСКАТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, ИЛИ НЕ, ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА СЕ ВКЛЮЧИ В ПОДПИСКАТА ЗА ПОВЕЧЕ ОТ 5% ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО**

Доколкото емитентът „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват пряко да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. По информация на Дружеството акционерите със значително участие имат намерение да се включат в подписката и да придобият акции от увеличението на капитала.

#### **3.3. ИНДИКАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕТО НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ ВЛИВАНЕ И/ ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

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.

#### **3.4. 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**



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.

### **3.5. ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНАТА СУМА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО**

Въз основа на получените заявки за записване инвестиционният посредник ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно инвестиционните посредници, чрез които да подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

Инвестиционните посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора. Съобщенията се изпращат на посочените в поръчката адреси на инвеститорите от списъка на разпределението, най-късно до края на първия работен ден, следващ деня на подаване на заявки. Тази информация ще бъде на разположение на следните места от датата на обявяването ѝ:

#### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „БУЛБРОКЪРС” ЕАД**

гр. София 1504  
ул. „Шейново” № 7  
лице за контакт: Светослава Митишева  
тел./факс: (+359 2) 489 36 40

#### **ЕМИТЕНТ – „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

гр. София 1700  
кв. „Витоша”  
ул. „Константин Петканов” № 4  
лице за контакт: Цветелина Григорова  
телефон: (+359 2) 945 53 81  
факс: (+359 2) 939 88 99

Подробни резултати от записването на акции няма да бъдат публично оповестявани. Списъкът на разпределението няма да бъде публично оповестяван, нито разкриван по какъвто и да било начин, освен по начина на лицата и институциите, посочени в нормативен акт.

### **3.6. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ „GREEN SHOE” ЗА ПРЕВИШАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА**

При предлагането на емисия акции на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ няма договорености за записване, превишаващо подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката.

### **3.7. 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 „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Гогол” № 18 – 20.



- **Депозитарната институция** относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10;

### **3.8. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

Инвестиционният посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Шейново“ № 7 се е задължил да извърши всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала съгласно сключен с емитента Договор за инвестиционно посредничество. „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД е лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти и упълномощен от Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

### **3.9. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА НА ДОГОВОРА С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК; ПОСОЧВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ УЧАСТВА В ПРЕДЛАГАНЕТО И НА КОЛИЧЕСТВОТО, КОЕТО СЕ ПРЕДЛАГА**

Съществени условия на договора, сключен между „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и инвестиционния посредник „Булброкърс“ ЕАД, гр. София:

Съгласно посочения договор инвестиционният посредник се задължава да извърши срещу възнаграждение инвестиционно посредничество по процедурата за увеличение на капитала на Дружеството. Инвестиционният посредник не е длъжен да предлага публично издадените от емитента акции, с оглед на което не е предложител по смисъл на § 1, т. 32 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

За изпълнението на задълженията си по Договора за инвестиционно посредничество „Булброкърс“ ЕАД, гр. София получава от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 4 000 лева, платимо в седемдневен срок от приключване на подписката по сметка на инвестиционния посредник.

Договорът се прекратява в следните случаи:

- с изтичане на срока, за който е сключен;
- предсрочно по взаимно съгласие на двете страни или при настъпване на обективна невъзможност за изпълнение на предмета на договора от някоя от страните – откриване на производство по несъстоятелност, отнемане на лиценза на инвестиционния посредник и т. н.

Не са предвидени специфични последици при изпълнение на договора и в случай на такова, следва да се прилагат разпоредбите на Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

### **3.10. ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЗАЕДНО С КОЛИЧЕСТВОТО ЦЕННИ КНИЖА, С ЧИЕТО ПЛАСИРАНЕ СЕ АНГАЖИРА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПОСРЕДНИК ПО СИЛАТА НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО**

В договора с инвестиционния посредник, не е предвидено задължение за инвестиционния посредник за пласиране на определено количество ценни книжа.

#### 4. ЦЕНА

##### 4.1 ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ И РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ

Цената на предлагане (емисионната стойност), на всяка една нова акция на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е 108.15 лева.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „БФБ – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите от емисията ценни книжа на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Към настоящия момент на Дружеството не е известно дали има лица, възнамеряващи да закупят повече от 5 % от акциите в предлагането.

##### 4.2 КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ

При определянето на емисионната стойност на акциите Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е съобразил изискванията на чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която емисионната стойност на издадените акции не може да бъде по-малка от номиналната и е отчел съотношението между регистрирания капитал и активите на Дружеството.

Емисионната стойност, в размер на 108.15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лева, е определена от ръководството на Дружеството, като са взети предвид интересите на акционерите и напредналата архитектурна фаза на инвестиционния проект на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Взета е предвид и оценката на нетната стойност на активите на Дружеството към 30.06.2009 г., определена на база пазарните оценки на недвижимите имоти на Дружеството.

Предвид пазарната ситуация ръководството на емитента взе решение да определи емисионна цена, която да стимулира интереса на настоящите акционери към новоиздадената емисия и по този начин да се постигне целта на увеличението на капитала, като бъдат записани всички права.

##### 4.3 СЪЩЕСТВЕНА РАЗЛИКА МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЦЕНАТА, КОЯТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ СА ЗАПЛАТИЛИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ

Членовете на управителните или контролните органи, висшият ръководен състав и свързани с тях лица нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различна от тези, които се предлагат за останалите инвеститори.

#### 5. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

##### 5.1 ПОСОЧВАНЕ НА РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ





След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ – София” АД.

#### **5.2. 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 и за които ще се иска приемане на „БФБ – София” АД.

#### **5.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА” И „ПРОДАВА”**

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

#### **5.4. СТАБИЛИЗАЦИЯ**

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ не е сключило и няма намерения да встъпва в договорни отношения за превишаване размера на предлагането, а също така няма и предложения за предприемане на действия за ценово стабилизиране.

### **6. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Няма лица (физически и/ или юридически) от съществуващите към момента акционери, които ще продадат свои съществуващи акции чрез подписката за публично предлагане на новите акции, обект на настоящия Документ за предлаганите акции.

### **7. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

#### **7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОИТО ЩЕ ПРЕДЛАГА ЕМИСИЯТА АКЦИИ**

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа инвестиционният посредник „БУЛБРОКЪРС” ЕАД получава от „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ възнаграждение в размер на 4 000 лева, платимо в седемдневен срок след приключване на подписката, по сметка на инвестиционния посредник.

Стойността на възнаграждението на инвестиционния посредник на една акция е приблизително 0.12 лева.

#### **7.2. ОСНОВНИ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи във връзка 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, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ – София” АД.



<b>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	
Възнаграждение на инвестиционния посредник	4 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в „Държавен вестник“	140 лв.
<b>РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОНИ</b>	
Такса за потвърждение на проспект за публично предлагане при увеличение на капитала от КФН	3 915 лв.
Такса за присвояване на ISIN код за емисията права	72 лв.
Такса за регистриране на емисия права в „Централен депозитар“ АД	855 лв.
Такса за издаване на удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на „БФБ – София“ АД	60 лв.
Такса за регистриране на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	150 лв.
Такса за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър	60 лв.
<b>Общ размер на разходите по публично предлагане</b>	<b>10 052</b>

Тези разходи са приблизително 0.31 лева на една акция.

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.

### 7.3. РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИ

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 акция на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на конвертируеми облигации;
- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

Размерът на собствения капитал към 30.06.2009 г. е 21 154 307 лева, а размерът на записания капитал е 650 000 лева. Всяка акция има номинална стойност 1 лев, което дава балансова стойност на една акция от 32,55 лв. Минималната емисионна стойност от ценовия диапазон при предлагането, предмет на този документ е 108.15 лева на акция. При успешно провеждане на това предлагане няма да има разводняване на собствеността на настоящите акционери, тъй като цената на предлагане ще даде



пазарната стойност на емитента и цената на всяка една от съществуващите акции и на новите акции ще бъде еднаква при вторичната търговия.

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПОМЕНАТИ КОНСУЛТАНТИ

В настоящия Документ за предлаганите акции не са включени изявления или доклади на консултанти за дадена емисия.

### ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за предлаганите акции не е включена друга информация, освен годишните финансови отчети, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД, ИЗГОТВЕН ОТ ЕКСПЕРТ И ВКЛЮЧЕН В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

В настоящия Документ за предлаганите акции не са включени записи или доклади, изготвени от експертни лица.

## 1. АКТУАЛНО ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. номер 115473, том 1581, рег. 1, стр. 122. Съгласно изискванията на Закона за търговския регистър, в началото на 2008 г. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията и е с ЕИК 175240206.

На проведено на 05.03.2008 г. извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за смяна на фирмата – от „Сингулар“ АД СИЦ (както е учредено Дружеството) на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ. Промяната е вписана в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 09 май 2008 г.

Предметът на дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, посочен в чл. 5 от Устава е, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно разпоредбите на чл. 7 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, инвестиционните цели на Дружеството са:

- нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент и увеличаване на размера му;



- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земи и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
- имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- селскостопанска земя.

## **2. ОПИСАНИЕ НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ВНОСА ИЛИ ИЗНОСА НА КАПИТАЛ, КАКТО И ИЗПЛАЩАНЕТО НА ДИВИДЕНТИ, ЛИХВИ ИЛИ ДРУГИ ПЛАЩАНИЯ НА ЧУЖДИ ГРАЖДАНИ, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА**

Съгласно действащият към момента Закон за насърчаване на инвестициите (обн. ДВ, бр. 97 от 24.10. 1997 г.) вложението в акции на търговски дружества в страната представлява чуждестранна инвестиция (§.1, т. 6, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на закона).

Валутният закон (обн. ДВ, бр. 83 от 21.09.1999 г.), и подзаконовите актове по прилагането му уреждат плащанията и сделките между местни и чуждестранни лица (каквито възникват във връзка с направената инвестиция), презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута.

Дружеството – емитент е местно лице по смисъла на § 1, т .2, буква „б“ от Допълнителната разпоредба на Валутния закон, а инвеститорите, закупили акции от настоящата емисия могат да бъдат както местни, така и чуждестранни лица. По смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от Валутния закон „местно лице“ е: (i) физическо лице с постоянно пребиваване в страната („постоянно пребиваване“ е пребиваване в Република България с право на неопределен срок); (ii) юридическо лице със седалище в страната; (iii) юридическо лице със седалище извън страната – за дейността в страната чрез регистриран клон; (iv) българските дипломатически, консулски, търговски и други представителства, членовете на тези представителства, техният персонал и обслужващите ги български граждани, които пребивават в чужбина по поръчение на българската държава, дългосрочно командированите в чужбина военнослужещи на кадрова военна служба и граждански лица от Министерството на отбраната в мисии, щабове и органи на международни организации, както и членове на техните семейства; (v) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел обучение, независимо от срока на пребиваване; (vi) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване, а „чуждестранно лице“ е всяко физическо или юридическо лице, което не отговаря на условията по предходните т. (i) – (vi), както и чуждестранните дипломатически, консулски, търговски и други представителства, международните организации, членовете на тези представителства и организации, техният персонал и обслужващите ги чуждестранни граждани и членовете на техните семейства, както и пребиваващите в Република България с цел обучение или медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване.



Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларираны пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

### **3. МЯСТО И НАЧИН НА ЗАПОЗНАВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ С ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Регистрационният документ, Документът за предлаганите акции, Резюмето и останалите документи, към които последните преpraщат, ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ – София” АД, на следните адреси:

#### **ОФИС НА ЕМИТЕНТА „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ**

гр. София 1700  
кв. „Витоша”  
ул. „Константин Петканов” № 4  
телефон: (+359 2) 945 53 81  
факс: (+359 2) 939 88 99

#### **ОФИС НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК „БУЛБРОКЪРС” ЕАД**

гр. София 1504  
ул. „Шейново” № 7  
тел./факс +359 (2) 489 36 40

#### **„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ” АД**

гр. София 1301  
ул. „Три уши” № 10  
Тел. +359 (2) 937 09 34  
Факс. +359 (2) 937 09 46



Допълнителна информация за „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да се получи в офиса на Дружеството в гр. София, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4, всеки работен ден от 10.00 до 16.30 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.