

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 г.

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и обхваща дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) през **третото тримесечие на 2008 г.**

1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Общи положения

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ (с предишна фирма „Сингулар“ АДСИЦ) е учредено в гр. София на 15.02.2007 г. с капитал 500 000 лева и адрес на управление кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4. Учредители са „Сингулар Асет Мениджмънт“ АД, гр. Варна (записало 350 000 акции, представляващи 70 % от капитала) и „Корпоративна търговска банка“ АД, гр. София (в качеството на „институционален инвеститор“ по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, записало 150 000 акции, представляващи 30 % от капитала).

Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с Решение № 1 от 01.03.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. № 115473, том 1581, рег. I, стр. 122.

С Решение № 541-ДСИЦ от 11.04.2007 г. Комисията за финансов надзор издаде на Дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и потвърди проспекта за публично предлагане на 150 000 броя акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, след учредяване на Дружеството бяха сключени следните договори, които са в сила и към настоящия момент:

- с обслужващото дружество „Ултимат Мениджмънт“ АД, гр. София;
- с банката – депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, гр. София;
- с „Централен депозитар“ АД, гр. София и
- с „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София.

На проведено на 31.08.2007 г. извънредно Общо събрание на акционерите бяха взети решения за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството и за изменение и допълнение на Устава. Посочените решения на Общото събрание са вписани в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 3 от 10.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г.

През м. септември 2007 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия

права (150 000 броя) бяха изкупени и бяха записани 150 000 броя акции. Увеличението на капитала е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 4 от 18.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г. През отчетния период не са извършвани последващи увеличения на капитала.

С Решение № 1413 – ПД от 07.11.2007 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството е вписано като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, както и е вписана емисия в размер на 650 000 лева, разпределена в 650 000 броя акции с номинална стойност от 1 лев с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

1.2. Ликвидност и капиталови ресурси

Ликвидност на Дружеството за отчетния период

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи 9 731 227 лева

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса

Краткотрайни задължения 1 911 716 лева

Коефициент за обща ликвидност 5.09

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи,
краткосрочни инвестиции и парични
средства 9 731 227 лева

Краткотрайни задължения 1 911 716 лева

Коефициент за бърза ликвидност 5.09

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските,

индустриалните земи, жилищните имоти, офис площи, както и търговските площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортните комплекси. Интересът на инвеститорите към пазара на недвижими имоти се отразява в броя сключени сделки през последните години.

Очаква се допълнителен силен прилив на инвеститорски интерес от страна на български и чуждестранни компании основно в две насоки, а именно – към най-високия ценови сегмент (офис и бизнес сгради) и на второ място към пазара на земя (земеделски земи и земи в урбанизирани територии).

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

- 2.1.** През първото тримесечие на 2008 г. 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 водените преговори бяха сключени четири договора за възлагане изготвянето на отделните фази на инвестиционния проект 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.
- 2.2.** На 05.03.2008 г. в гр. София бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което бе взето решение за промяна на фирмата на Дружеството във връзка с планирания инвестиционен проект, като и решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. С Решение № 313 – ДСИЦ от 18.03.2008 г. Комисията за финансов надзор одобри промените в Устава. Промяната на фирмата на Дружеството от „Сингулар“ АДСИЦ на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и измененията и допълненията в Устава са вписани в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 09.05.2008 г.
- 2.3.** На 18.04.2008 г. е сключен договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт с „Гарднър енд Тиобалд“ ЕООД, гр. София във връзка с реализацията на инвестиционния проект на Дружеството.
- 2.4.** С решение на Съвета на директорите (Протокол № 15 от 14.05.2008 г.) е свикано редовно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, което да се проведе в седалището на Дружеството на 15.07.2008 г., от 10.00 часа. Поканата за Общото събрание е обявена в търговския регистър към Агенцията по вписвания и е публикувана във вестник „Дневник“ на 30.05.2008 г. В изпълнение на чл. 115, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, поканата за Общото събрание и материалите по отделните точки от дневния ред са предоставени на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София и „Централен депозитар“ АД, гр. София.
- 2.5.** На 01.07.2008 г. Съветът на директорите на Дружеството взе решение за увеличение на капитала от 650 000 лева на 780 000 лева чрез издаването

на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. С решение № 1009 – Е от 04.08.2008 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия акции, издадени от „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ. До крайната дата за прехвърляне на правата по увеличението на капитала са блокирани 649 998 броя права, срещу които са записани 129 999 броя акции, но в определения срок за заплащане на акциите – 30.09.2008 г., по набирателната сметка на Дружеството не са постъпили средства за заплащане на записаните акции.

- 2.6. На 15.07.2008 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, на което бяха взети решения за приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2007 г.; приемане на отчета за 2007 г. на директора за връзки с инвеститорите; приемане на доклада на дипломирания експерт – счетоводител и одитирания годишен финансов отчет за 2007 г. на Дружеството; освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за 2007 г. и избор на дипломиран експерт – счетоводител на Дружеството за 2008 г.
- 2.7. На 21.08.2008 г. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, гр. София сключи договори за възлагане проектирането на отделните видове инсталации и системи за инвестиционния проект „Арко Тауърс“, както следва: за проектирането на вентилационни, отоплителни и климатизационни инсталации с „Тангра АВ“ ООД, гр. София; за проектирането на противопожарни системи и електрически инсталации с „Елдизайн“ ЕООД, гр. София и за проектирането на водопроводни и канализационни инсталации с „Провик“ ЕООД, гр. София.

3. ВЛИЯНИЕ НА ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ВАЖНИ СЪБИТИЯ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

През третото тримесечие на 2008 г. усилията на ръководството на Дружеството бяха съсредоточени върху приключване на изготвянето на проектните разработки за реализирането на инвестиционния проект „Арко Тауърс“. Очаква се да се пристъпи към избор на строител – съответно подготовка и сключване на договор за строителство.

4. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ ПРЕД ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Пазарът на недвижими имоти в България продължава да се характеризира със стабилност и устойчивост, с оглед на което не считаме, че през финансовата година е налице вероятност да настъпят събития, които биха могли съществено да повлияят негативно на дейността на Дружеството и съответно да рефлектират неблагоприятно върху финансовите резултати.

5. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

27.10.2008 г.

гр. София