

**Г О Д И Ш Е Н   Д О К Л А Д**

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ, ГР. СОФИЯ  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2011 г.**

## **СЪДЪРЖАНИЕ :**

<b>1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	стр. 3
<b>2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ</b>	стр. 6
<b>3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	стр. 6
<b>4. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	стр. 6
<b>5. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ</b>	стр. 6
<b>6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО</b>	стр. 7
<b>7. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	стр. 11
<b>8. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2</b>	стр. 11

Настоящият Годишен доклад на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба № 2“), чл. 247 от Търговския закон, чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 59 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и обхваща периода от 01 януари 2011 г. до 31 декември 2011 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, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

Дружеството е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 1 от 01.03.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г. В последствие е извършена пререгистрация в търговския регистър към Агенцията по вписвания в съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и ЗППЦК, Дружеството е сключило 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.

В последствие бяха предприети действия по подаване на необходимите документи в Комисията за финансов надзор във връзка с получаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и за потвърждаване на изготвения проспект за провеждане на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството, в изпълнение на ЗДСИЦ и решението на Учредителното събрание, проведено на 15.02.2007 г.

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 акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

На 31.08.2007 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което бе променен съставът на Съвета на директорите, взето бе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството в съответствие с препоръките на Комисията за финансов надзор. Посочените решения на Общото събрание на акционерите са вписани в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 3 от 10.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г.

През периода септември – октомври 2007 г. бе успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права бяха изкупени и бяха записани 150 000 броя акции. Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 4 от 18.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/2007 г.

На проведено на 05.03.2008 г. извънредно Общо събрание на акционерите бе взето решение за промяна на фирмата на Дружеството, както и решение за изменения и допълнения в Устава му. Промяната на фирмата на Дружеството от „Сингулар“ АДСИЦ на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и измененията и допълненията на Устава са вписани в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 09.05.2008 г.

На проведено на 27.07.2009 г. редовно общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ бе взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Промяната бе вписана в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2009 г.

На проведено на 18.09.2009 г. заседание на Съвета на директорите на Дружеството бе взето решение за увеличение на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК от 650 000 лева на 682 500 лева, чрез издаването на 32 500 броя нови акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Процедурата по увеличението на капитала бе успешно проведена като бяха записани и изплатени всички новоемитирани акции. На 13.11.2009 г. увеличението бе вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

▪ <b>фирма</b>	„АРКО ТАУЪРС“
▪ <b>правно – организационна форма</b>	акционерно дружество със специална инвестиционна цел* *) лиценз № 50-ДСИЦ от 17.09.2007 г., издаден от Комисията за финансов надзор
▪ <b>седалище</b>	гр. София
▪ <b>адрес на управление</b>	район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4
▪ <b>ЕИК</b>	175240206
▪ <b>предмет на дейност</b>	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
▪ <b>капитал</b>	682 500 лева, разпределени в 682 500 броя обикновени безналични акции с право на глас

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Съвет на директорите</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор;</li> <li>- Христо Ясенев Москов – председател на Съвета на директорите;</li> <li>- Илия Василев Василев – заместник-председател на Съвета на директорите;</li> <li>- Джей Александър Джонстън – член на Съвета на директорите;</li> <li>- Любомир Пламенов Димитров – член на Съвета на директорите</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>представителство</b></li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор</li> </ul>  |

## 1.2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2011 г.

### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи	642 288 лева
Краткосрочни задължения	4 292 лева
Коефициент за обща ликвидност	149.65

### Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните вземания, краткосрочни инвестиции и парични средства	642 288 лева
Краткосрочни задължения	4 292 лева
Коефициент за бърза ликвидност	149.65

Към 31.12.2011 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на 637 996 лева.

Краткотрайни активи	642 288 лева
Краткосрочни задължения	4 292 лева
Нетен оборотен капитал	637 996 лева

## 1.3. Резултати от дейността

Предвид специфичния предмет на дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти.

Следва да се има предвид, че към настоящия момент Дружеството е реализирало една придобивна сделка, а именно – закупуването на недвижим имот, представляващ урегулиран поземлен имот V<sub>1017, 1018</sub>, квартал 50 по регулационния план на гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“ с обща площ на имота 48 436 кв. м. Приходи от направената инвестиция могат да се очакват след реализиране на строителство, в резултат на продажба или съответно отдаване под наем на обекти.

## **2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

След счетоводното приключване на отчетния период не са настъпвали важни събития, които да имат отражение върху дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

## **3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

Поради естеството на своята дейност, както бе изложено по-горе, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

## **4. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2009 г. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, гр. София получи разрешение за строеж от Столична община, Дирекция „Архитектура и градоустройство“, във връзка с изпълнението на планирания инвестиционен проект. С оглед на това през финансовата 2012 г. се очаква да бъдат предприети действия за по-нататъшното реализиране на инвестиционния проект на Дружеството, като това ще бъде пряко обусловено от възможностите на Дружеството за финансиране на започването и осъществяването на строителния процес.

За финансовата 2012 г. не се очаква Дружеството да придобие други недвижими имоти.

## **5. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

На основание чл. 100н, ал. 3, т. 4 от ЗППЦК публичните дружества следва да изготвят и приемат програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Комисията за финансов надзор.

В изпълнение на изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите разработи и прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството за 2011 г. Изходната позиция при разработването на програмата бе възприемането и прилагането на най-добрите практики за корпоративно управление, както и разбирането, че корпоративното управление представлява балансирано взаимодействие между акционерите, ръководството на Дружеството и заинтересованите лица. В изпълнение на

Програмата през отчетната година стриктно са прилагани дефинираните цели, методите за оценката ѝ, механизмите, гарантиращи равнопоставеност на всички акционери на Дружеството и защита на правата им и др.

Анализът на управлението на Дружеството през изтеклата година показва, че същото е осъществявано в съответствие с предвиденото в Програмата, като в резултат на изградената организация целите ѝ са реализирани. С оглед на динамиката на капиталовия пазар и непрекъснато променящите се изисквания към съвременното корпоративно управление, пред Съвета на директорите стои ангажиментът за актуализиране на Програмата и привеждането ѝ в съответствие със съвременните тенденции с цел повишаване на доверието на инвестиционна общност към „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и неговата дейност.

## **6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

### **6.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Дружеството**

С оглед спецификата на дейността, осъществявана от Дружеството, приходите от продажби на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ могат да бъдат реализирани в резултат на сключени сделки за продажба на недвижими имоти. За отчетната финансова година Дружеството не е сключвало подобни сделки.

### **6.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали**

За отчетния период Дружеството е реализирало общо приходи от лихви в размер 7 757 лева.

### **6.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството**

За отчетния период Дружеството няма сключени големи сделки или такива, които са от съществено значение за дейността му.

### **6.4. Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, включително не са правени предложения за сключване на такива сделки, както и не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

### **6.5. Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи**

През отчетния период не са настъпвали събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, които да имат съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

**6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово**

Дружеството не е страна по сделки, които да са заведени задбалансово.

**6.7. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина**

С оглед ограниченията в дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, с изключение на обслужващо дружество – чл. 22, ал. 3 от ЗДСИЦ, както и не може да придобива недвижими имоти извън територията на Република България – чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

За отчетния период и към настоящия момент Дружеството не е придобивало и не притежава дялово участие в обслужващото дружество. За отчетния период Дружеството не е сключвало придобивни сделки за недвижими имоти в страната.

**6.8. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучател, договори за заем**

За отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заеми (банкови кредити).

**6.9. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем**

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да предоставя заеми и да обезпечава чужди задължения.

**6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

**6.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

През отчетния период Дружеството не е публикувало прогнози, касаещи очаквани финансовите резултати.

**6.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

С оглед на обстоятелството, че за отчетния период Дружеството не е осъществявало същинска дейност по секюритизация на недвижими имоти анализ



и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси към настоящия момент не може да бъде направен.

**6.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

При реализация на инвестиционните намерения, включително определяне на начините за финансиране, Дружеството ще се ръководи изцяло от специфичните нормативни изисквания, засягащи дейността му като дружество със специална инвестиционна цел, както и от предвиденото в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

**6.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група**

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ. Дружеството не е част от икономическа група.

**6.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Дейността на Дружеството не изисква разработването на специфична система за вътрешен контрол и система за управление на риска. Независимо от това, целта при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове.

**6.16. Информация за промени в управителните органи на Дружеството през отчетната финансова година**

През отчетния период не е извършвана промяна в управителните органи на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

**6.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството**

През отчетния период на членовете на Съвета на директорите са изплащани възнаграждения в съответствие с определеното в решението на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.02.2007 г. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за първите три месеца е задържано като гаранция за управлението им.

За отчетната финансова година членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения, също така няма условни или разсрочени

възнаграждения, както и дължими от Дружеството суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

**6.18. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и/ или облигации на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/ или облигации на Дружеството**

През отчетния период членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали или прехвърляли пряко акции и/ или облигации на Дружеството, както и не са им предоставяни права да придобият акции и/ или облигации на Дружеството.

**6.19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството**

През отчетния период „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е страна по никакви висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или вземания на Дружеството.

**6.20. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

В изпълнение на изискванията на чл. 116г от ЗППЦК с трудов договор от 10.12.2007 г. за директор за връзки с инвеститорите е назначена Цветелина Здравкова Григорова – адрес за кореспонденция: гр. София 1700, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4, телефон (02) 945 53 81, факс (02) 939 88 99.

**6.21. Информация относно клонове на Дружеството**

През отчетния период структурата на Дружеството и организацията на дейността му не са налагали необходимост от регистриране на клонове, поради което такива не са създавани.

**6.22. Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на обслужващото дружество**

По силата на сключено допълнително споразумение към Договора за обслужване на дейността, сключен на 08.03.2007 г., възнаграждението на обслужващото дружество за дейностите по обслужване за 2011 г. възлиза на 60 000 лева, без ДДС. Общият размер на разходите за управление на Дружеството са съобразени с предвидените в Устава ограничения, както и с клаузите на сключения договор за обслужване на дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

**6.23. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Всеки един от членовете на Съвета на директорите е уведомил Общото събрание на акционерите/ Учредителното събрание за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

В изпълнение на изискванията на ЗДСИЦ членовете на Съвета на директорите подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси, включително и за посочените по-горе обстоятелства.

#### **7. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През отчетния период не са осъществени големи по обем сделки с акции на Дружеството, поради което към настоящия момент не може да се направи анализ, разкриващ трайна тенденция за настъпили промени в цената на акциите.

#### **8. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2**

В изпълнение на изискванията на чл. 32, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2, като част от съдържанието на годишния финансов отчет за дейността, представян в Комисията за финансов надзор и на обществеността, Дружеството е изготвило информация в съответствие с Приложение № 11 към Наредбата.

Към настоящия момент по-голямата част съдържанието на Приложение № 11 е неотнормимо към Дружеството. Останалата част от представената информация не разкрива никакви специфични особености и/ или отклонения в статута на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ като публично дружество, поради което не е необходим допълнителен анализ или разяснения по предоставената информация за отчетния период.

05.03.2012 г.  
гр. София

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**