



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЕМИТЕНТ	„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ПО ЕМИСИЯТА	„БУЛБРОКЪРС” ЕАД, гр. София
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, гр. София
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ОТ КФН	Решение № 797 – Е/ 30.09.2009 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ, 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 Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор („КФН”) е потвърдила този регистрационен документ, но това не значи, че одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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 за първично публично предлагане на акции носи обслужващото дружество „Ултимат мениджмънт” АД, гр. София.

Дата: 23.09.2009 г.



СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:

РАЗДЕЛ	стр.
I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА	8
1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	8
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	8
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	9
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	9
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	10
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	11
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	11
1.1 Приходи от основна дейност	11
1.2 Печалба/ загуба от основна дейност	11
1.3 Нетна печалба/ загуба от дейността	11
1.4 Нетна печалба/ загуба за периода на една акция	11
1.5 Сума на активите	12
1.6 Нетни активи	12
1.7 Акционерен капитал	12
1.8 Брой акции	12
1.9 Дивидент на акция	12
2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	13
2.1 Инвестиционни цели	13
2.2 Финансови цели	13
2.3 Инвестиционна политика	14
2.4 Активи, в които Дружеството може да инвестира свободните си средства	14
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	15
3.1 Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти	15
3.1.1 Пазарен риск	16
3.1.2 Отраслов риск	19
3.1.3 Риск, свързан с дейността на обслужващото дружество	22
3.2 Рискове за акционерите на Дружеството	22
3.2.1 Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди	23
3.2.2 Ценови риск	23
3.2.3 Ликвиден риск	23



3.2.4	Инфлационен риск	24
3.2.5	Промени в данъчното облагане на приходите от дивиденди и капиталовите печалби	24
3.3	Общи (систематични) рискове	24
3.3.1	Кредитен риск	27
3.3.2	Политически риск	27
3.3.3	Икономически растеж и външна задлъжнялост	28
3.3.4	Инфлационен риск	28
3.3.5	Валутен риск	29
3.3.6	Други системни рискове	29
III.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	30
1.	ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ	30
1.1	Наименование на емитента	30
1.2	Вписване в търговския регистър и ЕИК	30
1.3	Дата на учредяване и срок на съществуване	30
1.4	Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс, електронна поща	30
1.5	Информация за важни събития в развитието на емитента от учредяването му до настоящия момент	30
1.6	Данни за търгови предложения	32
2.	ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ	33
2.1	Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност	33
2.2	Направени до момента инвестиции	33
2.3	Основни пазари на емитента	34
2.4	Данни за конкурентоспособността	35
3.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	35
4.	ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ	36
5.	ПРЕГЛЕД НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	36
IV.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	40
1.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	40
1.1.	Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството	40
1.2.	Съществени изменения в приходите от основна дейност	41
1.3.	Влияние на инфлацията и промените във валутния курс	41
1.4.	Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента	41
2.	ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	42
3.	ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ	44
4.	ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	44
5.	ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	44



5.1.	Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България	45
5.1.1	Земеделска земя	46
5.1.2	Земи в строителни граници	47
5.1.3	Офис сгради	47
5.1.4	Търговски площи	48
5.1.5	Жилищни имоти	48
5.1.6	Имоти с хотелско предназначение	50
5.2.	Тенденции за текущата и следващата финансова година	50
5.2.1.	Основни тенденции	50
5.2.2.	Планове от съществено значение	51
5.2.3.	Фактори, влияещи върху реализирането на инвестиционните планове на Дружеството	51
V.	ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	53
1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ	53
2.	БИЗНЕС АДРЕСИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ	58
3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧРЕДИТЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	59
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	59
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ	59
6.	СЪБЛЮДАВАНЕ НА РЕЖИМА НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	60
7.	ОДИТЕН КОМИТЕТ	60
VI.	ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ И ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	61
1.	ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	61
2.	ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО	61
3.	ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	62
4.	ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	63
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ	63
6.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ	63
VII.	ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	65



1.	ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	65
2.	СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ	65
3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА – ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН	67
VIII.	ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	68
1.	ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	68
2.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО	68
3.	СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	70
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН	72
IX.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	73
1.	ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ	73
2.	МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2009 Г.	73
3.	ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ	73
4.	СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЛЕД ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН И МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	73
X.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	74
1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	74
2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	75
3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ	79
4.	ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	79
5.	ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	79
6.	ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ СПОРЕД ВИДА	80
7.	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО	80
8.	ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕТО НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	80
9.	ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	80
10.	ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ	80
11.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА И СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ В ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ	80
12.	ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	80
13.	ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ	81



14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	81
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	81
16. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ	82
17. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	82
ДЕКЛАРАЦИИ НА ИЗГОТВИТЕЛИТЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	83
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	-

Проспектът за първично публично предлагане на акции, емитирани от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се състои от следните три документа:

- (1) Регистрационен документ, съдържащ съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството;
- (2) Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ подробна информация за предлаганите ценни книжа (акции) и
- (3) Резюме.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ предупреждава инвеститорите, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. специфичните за дейността на дружеството рискови фактори са описани подробно в Раздел II Основна информация, т. 3 Рискови фактори от този документ.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на регистрационния документ, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10,00 и 16,30 ч. на адреса на управление на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ:

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
web site: www.arcotowers.com

**I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА****1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ („Дружеството”) се управлява и представлява 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.

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.

Към датата на съставяне на настоящия Регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ**БАНКА – ДЕПОЗИТАР**

**„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, гр. София 1000, ул. „Гогол” № 18 – 20,
тел.: 919 85 52**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

**„БУЛБРОКЪРС” ЕАД, гр. София 1504, ул. „Шейново” № 7,
тел.: 48 93 712**

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ

ХРИСТИНА МИЛЕНКОВА, адвокат, Адвокатска колегия – Перник

**ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

**„УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, гр. София 1700, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4,
тел.: 945 53 81**

3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**ОДИТОРИ**

Регистриран одитор 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. „Ърнст и Янг Одит” ООД е член на Института за дипломираните експерт-счетоводители в България.

Годишният финансов отчет на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ 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” АДСИЦ за 2008 г. С оглед на това одиторската проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2008 г. на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ е извършена от Стефана Трифонова Стоицева, рег. № 0154 към специализирано одиторско предприятие „Агейн такт” ООД, гр. София.

4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на регистрационния документ е възложено на обслужващото дружество „Ултимат мениджмънт” АД. За изготвянето на регистрационния документ са отговорни следните лица: Габриела Варленова Величкова – изпълнителен директор и специалист инвестиционни проекти и Христина Миленкова, адвокат, вписана в Адвокатска колегия – Перник.

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

- (1) при изготвянето на регистрационния документ са положили необходимата грижа;
- (2) доколкото им е известно, данните, включени в регистрационния документ, не са неверни, подвеждащи или непълни.

По силата на чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на



финансовите отчети на емитента отговарят солидарно с лицата по предходното 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 „Булброкърс“ ЕАД не е участвал в изготвянето на Проспекта и не носи отговорност за точността и достоверността на информацията, посочена в него.



II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1.1 Приходи от основна дейност

(хил. лева)

Период	Приходи от основна дейност
30.06.2009 г.	45
31.12.2008 г.	896
30.06.2008 г.	662
31.12.2007 г.	62 233

1.2 Печалба/ загуба от основната дейност

(хил. лева)

Период	Печалба/ загуба от основна дейност
30.06.2009 г.	(76)
31.12.2008 г.	(58 557)
30.06.2008 г.	510
31.12.2007 г.	62 210

1.3 Нетна печалба/ загуба от дейността

(хил. лева)

Период	Нетна печалба/ загуба дейността
30.06.2009 г.	(76)
31.12.2008 г.	(58 557)
30.06.2008 г.	510
31.12.2007 г.	62 210

1.4 Нетна печалба/ загуба за периода на една акция

Период	Нетна печалба / загуба за периода на една акция
30.06.2009 г.	0,12
31.12.2008 г.	- 90,09
30.06.2008 г.	0,78
31.12.2007 г.	95,71

1.5 Сума на активите

(хил. лв.)

Период	Сума на активите
30.06.2009 г.	21 170
31.12.2008 г.	21 237
30.06.2008 г.	80 529
31.12.2007 г.	79 806

1.6 Нетни активи

(хил. лв.)

Период	Нетни активи
30.06.2009 г.	21 157
31.12.2008 г.	21 075
30.06.2008 г.	80 294
31.12.2007 г.	79 825

1.7 Акционерен капитал

При учредяването си Дружеството е регистрирано с капитал 500 000 лева.

През м. септември 2007 г. бе осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички 150 000 броя предложени за търговия права 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. Към момента капиталът на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е 650 000 лева.

С Решение № 1413 – ПД от 07.11.2007 г. на КФН, Дружеството е вписано като публично дружество 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.

1.8 Брой акции

Капиталът на емитента е разпределен в 650 000 акции с номинална стойност 1 лев. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

1.9 Дивидент на акция

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за финансовата година, ако такава е налице. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите, чрез системата на „Централен депозитар“ АД.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ 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 дължимия дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-



ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

2. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Инвестиционни цели

Съгласно чл. 7 от Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ с цел получаване на текущи доходи 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“ АДСИЦ закупи урегулиран поземлен имот V_{1017, 1018}, 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“ АДСИЦ, 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.

2.2. Финансови цели

Финансовите цели за първите години от дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са свързани с предвижданите увеличения на капитала в периода 2009 – 2010 г. Целта на увеличенията ще бъде набиране на средства за осъществяване на инвестиционните цели относно недвижимия имот – собственост на Дружеството. Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл, Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си. На този етап Дружеството не е ползвало външно финансиране.

Във връзка с реализирането на проекта, Дружеството предвижда финансирането да стане с използването на собствени средства. В момента, в който бъдат конкретизирани точните параметри на необходимото за целта финансиране, първоначално ще бъдат привлечени нови акционери. Привличането на нови акционери и увеличаването на собствените средства на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, ще спомогне за евентуалното бъдещо удовлетворяване и покриване на изискванията от финансовите институции за използването на външно кредитиране на Дружеството.

На този етап не могат да бъдат дадени конкретни параметри относно бъдещите инвестиции и разходите на Дружеството, необходими за въвеждане на имота в експлоатация, тъй като няма изцяло и напълно изготвена техническа документация относно проектирането, архитектурата и т.н. на инвестиционния проект. След пълното изготвяне на техническата документация на проекта, ще бъдат конкретизирани и евентуалните привлечени средства и тяхното съотношение към размера на собствения капитал на Дружеството.

2.3. Инвестиционна политика

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя 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, 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.

2.4. Активи, в които Дружеството може да инвестира свободните си средства

Съгласно разпоредбите на чл. 8 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 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.

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.

3. 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.

3.1 Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти и методи за управлението им

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ 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 половин 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“ АДСИЦ 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;
- Увеличаваша 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.

3.1.1. Пазарен риск

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти, както и в промяна на размера на арендите и 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.

Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент. За да се застрахова от евентуален спад на доходите, Дружеството ще се стреми към предварително договаряне на условията по договорите за отдаване под аренда и наем, както и да сключва дългосрочни договори с професионално доказали се фирми в бранша.

Като допълнителен механизъм се предвижда извършването на постоянни задълбочени проучвания и наблюдения на основните тенденции и нагласи на участниците в пазара на недвижими имоти.

При актуалната ситуация на настъпваща глобална финансова криза, чийто измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, пазарът променя в значителна степен своите прогнози към по-скоро консервативни очаквания. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на пазара на недвижими имоти в София сочи, че неговото развитие се определя основно от следните четири фактора:

- предлагането на жилища и търговски площи;
- темпът на инфлация;
- по-скъпото финансиране;
- завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Към края на 2008 г., все още не бе налице сериозно забавяне на пазара на имоти. Предлагането нараства, а възможностите за генериране на ново търсене следва да се разглеждат като ограничени.

Според анализ на консултантската компания за недвижимост и инвестиции „Фортън Интернешънъл”, през тази година се очаква изясняване на пазара, в някои от неговите сегменти отрезвяване, но най-вече ясно отражение на глобалната криза. Основно влияние при бъдещото развитие на проектите оказва пазарът на земя, на който през изминалата година се наблюдаваха най-съществени спекулации в ценовите нива.

Сегментът търговски площи се развиваше активно през изминалата година и най-близо до очакванията на анализаторите в сектора. Доходността от търговски площи за 2008 г. се движеше около 7,0 – 7,5%. При търговските обекти ясни очертания придобива ориентацията към изграждане на търговски центрове, които ще влязат в експлоатация в рамките на 1 – 3 години.

Алтернатива за търговците, както и инвеститорите с по-ограничени възможности, остава придобиване (и съответно ползване или отдаване под наем) на обособени търговски площи в сгради с нетърговско предназначение.



Пазарният риск се проявява и по отношение на разходите на Дружеството и по-конкретно върху по-голям темп на нарастване на разходите в сравнение с нарастването на приходите. Съществена част от разходите на Дружеството ще бъдат свързани с извършване на строителни или довършителни и преустройствени работи по придобитите недвижими имоти. Предвид дългия технологичен период за осъществяване на горните дейности, евентуално повишение на разходите за строителство или довършителни работи, възнаграждение на архитекти и други технически лица, проектантите, оценители, агенции за недвижими имоти, застрахователни премии и др. би довело до нарастване на разходите над предварително планираните. Това директно би повлияло върху рентабилността на проектите на Дружеството.

Увеличаване на цените на строителството – част от набраните от Дружеството средства ще бъдат инвестирани в строителство. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Към края на 2008 г. анализите на строителния пазар отчитат нарастване на цените на строителните материали между 10% и 15% в зависимост от вида им. Средната заплата в сектора за едно тримесечие се е покачила с 6,3% и за полугодieto е 439 лв. Финансовата и криза и нейното въздействие върху финансовия сектор у нас рефлектира директно върху предприемачеството и строителния сектор през настоящата година, което ще доведе до съкращаване на заетите. Инвестиционните проекти на Дружеството все още не са навлезли във фазата на строителство и този фактор не оказва директно отражение върху текущата му дейност. За да бъде ограничено неговото въздействие в бъдеще, в процес на разработка е система за контрол и управление на разходите и система за стриктно следене за качеството на изпълнението на строителните работи.

Намаление на нивата на наемите – движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

Повишеното предлагане и спадът в търсенето са определящите фактори в намалението на наемните цени, показва проучване на Colliers International България. В центъра на града намалението на офертните цени е с 3%, а в широкия център - с 10%. Най-голям спад в наемните нива отбелязват периферните райони, където предлагането е най-високо. Там средните наемни цени паднаха с 13%, достигайки същите нива отпреди една година насам – под 14 евро / кв. м. на месец за офиси Клас А. През първата половина на 2009 г. се планира завършване на над 150,000 кв. м. офис площи.

Трудности с намирането на наематели ще имат най-вече проектите с ограничен достъп, недостатъчен брой паркоместа и офертни цени над средните нива, смятат от Colliers. И двете страни - инвеститори и наематели, ще останат слабо активни през първите шест месеца на 2009 г. Предприемачите трябва да са по-гъвкави в схемите си за отдаване под наем. Очаква се завършването на някои проекти да бъдат забавено в очакване на завишаване на търсенето.



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.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които водят до увеличаване на лихвените разходи и намаляване на финансовия резултат на Дружеството. През първите години от извършване на своята дейност „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ планира при необходимост да използва за целите на своята дейност заемни средства. По този начин, Дружеството ще е зависимо от наличието на достъпни кредити и условията за тяхното отпускане.

Спадането на цените на имотите не оказва толкова голямо влияние при бизнес ипотечните кредити, както при жилищните, смятат от „Кредитекс“, компания за бизнес ипотечно кредитиране. Причината за това е, че при отпускането на един бизнес кредит се преценяват най-вече потенциалът за развитие на фирмата и възможността ѝ да генерира печалба. Тъй като пазарът на имоти е цикличен, временното му състояние не е основен момент при разглеждането и одобрението на бизнес ипотечните кредити. При тях най-важно е реалистичният анализ на бизнеса и доколко обезпечението ще мотивира кредитополучателя да обслужва редовно задълженията си, смятат от „Кредитекс“.

В случай, че банките ограничат отпускането на кредити, Дружеството може да не успее да привлече необходимите средства и да не успее да реализира проектите, които са възникнали или са планирани. От друга страна едно евентуално увеличение на лихвените нива би увеличило цената, която ще се заплаща по привлечените средства и би могло да окаже неблагоприятно влияние върху финансовите резултати на Дружеството. С цел елиминиране на неблагоприятните последици от нарастването на лихвените нива, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще предприеме определени действия за хеджирането на този риск, но не съществува сигурност, че това ще стане при най-благоприятни нива кредит на добра лихва.

Лихвеният риск се проявява косвено при нарастване на пазарния лихвен процент, което води до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на ипотечно кредитиране, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти. В същото време нарастването на лихвените проценти по банковите депозити повишава изискванията на инвеститорите за доходността, която те получават от вложенията си в акции на Дружеството. Ако доходността вече не ги удовлетворява, ще намалее търсенето на ценни книжа на Дружеството, което ще се отрази в понижаване на стойността им.

Увеличаването на пазарните лихвени проценти би могло да доведе и до намаляване на цените на недвижимите имоти. Един от начините за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти е чрез дисконтиране на бъдещия паричен поток (изразен под формата на месечната рента), като за дисконтов процент се използва преобладаващия пазарен лихвен процент по ипотечните кредити. Неговото нарастване би довело до намаляване на общата стойност на пазарната цена. Влиянието на пазарната цена върху бъдещите резултати на Дружеството вече бе посочена.

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.

3.1.2. Отраслов риск

Ликвиден риск

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. В допълнение на това Дружеството планира да поддържа до 10 % от общата стойност на активите във високоликвидни инструменти – парични средства в брой, срочни депозити и ценни книжа със срок до падежа не повече от 90 дни.

Дружеството смята да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничават възможностите за възникване на ликвидна криза.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/ изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. В този смисъл усилията на Дружеството са насочени към проектиране и изграждане на имоти, които отбелязват най-голямо пазарно търсене. Дружеството управлява ликвидността чрез непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

За ограничаване на ликвидния риск „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или срочни банкови депозити и/ или държавни ценни книжа (ДЦК). Управлението на този вид риск може да бъде осъществено също така на база оптимизиране на капиталовата структура на Дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и с работа по неосновния предмет на дейност на Дружеството а именно работа с екипите, с доставчици, с финансови институции, както и предоговаряне на договори и затвърдяване на позиции.

Дълги срокове за придобиване (изграждане) на активите

В процеса на придобиване или изграждане на активите на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията им или на проектите, в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от продължителни преговори при придобиването на недвижими имоти. При изграждане на активите е възможно даденият подизпълнител да не може да контролира разходите си, както и да спазва предвидените срокове и стандарти за качество. Това от своя страна може да доведе до прекратяване на предварително сключени споразумения с потенциални арендатори, наематели или купувачи. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, правейки актива с реално надценена стойност на придобиване.

За да ограничи този риск, Дружеството планира да осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на недвижими имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение. По този начин ще се осигури изпълнението на гъвкава инвестиционна политика.

Процесът на придобиване на недвижими имоти, които отговарят на инвестиционните цели на Дружеството, може да е свързан с период на забавяне между времето на набиране на капитала и самото инвестиране, поради действието на различни фактори – технологичен период на придобиване, липса на подходящи имоти, други непредвидими обстоятелства. Това се отразява пряко върху доходността на Дружеството и неговите акционери.

Продължителните срокове за придобиване на активи биха довели до натрупване на свободни средства в Дружеството. Планира се те да бъдат инвестирани в краткосрочни или безсрочни банкови депозити, както и в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел извличане на допълнителна доходност. От друга страна „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в недвижими имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализи и прогнози показват липса на добри перспективи за реализация или ниска доходност от проекта.

Зависимост от платежоспособността на наемателите

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, които са включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Изпадането в несъстоятелност на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляват приходите от оперативна дейност, а в същото време и спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява тяхната възвращаемост. Обявяването на несъстоятелност на някой от арендаторите или наемателите, както и други начинания по защита на инвестициите биха довели до извършване на допълнителни разходи за Дружеството.

За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да извършва подбор на същите. Като предпочитани ще бъдат фирмите, доказали своите професионални умения в сферата си на работа.

Ниска заетост на инвестиционен имот

Дружеството не гарантира пълна заетост на отдаваните от него земи под аренда или имоти под наем. Възможно е да възникнат периоди, през които поради технически причини или пазарни условия да не бъдат привлечени арендатори/ наематели. Липсата на арендатори/ наематели за продължителен период от време би се отразило пряко върху намаляване на планираните приходи от аренда или наем от дадения имот.

С оглед ограничаването на този риск Дружеството планира да извършва инвестиции след предварително проучване и съобразяване с тенденциите за развитие на района, както и с нагласите на бъдещи арендатори/ наематели.

Конкуренция на пазара на недвижими имоти

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това сме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, земеделски кооперации, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и би довело до



намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Повишеното търсене на инвестиционни имоти логично ще доведе до нарастване на пазарната им стойност и съответно до по-големи разходи за Дружеството при тяхното придобиване. Ефектът от поскъпването се компенсира в известна степен от нарасналата нетна стойност на вече притежаваните имоти, тяхната по-висока продажна цена и реализирани приходи.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти, отбелязва значителна промяна през последните месеци на 2008 г. Очаква се тази тенденция да се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Основните очаквания за 2009 г. са в Европа стагнацията да продължи. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти ще има своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове. Продължава и сериозният интерес и от страна на гръцките инвестиционни компании, въпреки че очакваме по-голям консерватизъм в тяхната инвестиционна политика.

Влияние на световната финансова криза

Сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти в България, като според водещи участници в този сектор това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. По данни на водещи агенции на недвижими имоти от началото на годината се наблюдава намаляване на обемите на сключените сделки. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче се струват високи за инвеститорите най-вече поради намалените възвращаемости. Това е следствие на повишената цена на земята и строителството, както и цената на заемните ресурси и затрудненото им привличане. Банките и другите инвеститори вече са по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.

В сегмента на търговските площи, който е пряката оперативна среда на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, търсенето все повече се фокусира върху качествени проекти, като изискванията и договорната сила на клиентите се увеличават с увеличаване на конкуренцията в предлагането.

През 2009 г. в страната се очаква да бъдат завършени и пуснати в експлоатация близо 360 хиляди кв. м. офис площи, като над половината от тях се намират в столицата – 212 хиляди кв. м. Офис пазарът значително ще се активизира и очакваме да станем свидетели на значими сделки в областта на офис площите.

Базирайки се на очакванията за спад в бизнеса с недвижими имоти в България през 2009 година, на пазара ще продължи ситуацията на нестабилност и неяснота, на фона на която ще се открият наистина значимите проекти.

От началото на годината има слабо увеличение на въведени в експлоатация нови бизнес имоти и голям ръст на тези в строеж или в проект, които се очаква да излязат на пазара през следващите две години. Това показват проучванията на международните компании „Колиърс“ и „Райфайзен имоти“. Според техните наблюдения пазарът на търговски и бизнес площи остава стабилен, като се очаква силен ръст в краткосрочен и дългосрочен план. Все пак се отчита спад на преките чужди инвестиции в сектора.

Към момента в процес на строеж са 17 мола и още 15 сравнително големи търговски центъра (с отдаваема площ над 10 000 кв. м.), като се очаква със завършването им на пазара да излязат 791 хиляди кв. м. нови търговски площи. Наемните нива в



търговските центрове варират в широкия диапазон от 15,00 – 80,00 евро/ кв. м. за столицата и 10,00 – 60,00 евро/ кв. м. за другите големи градове на страната. Наемите на магазини по основните търговски улици в големите градове за момента изпреварват нивата от търговските центрове, като се движат в рамките на 70 – 130 евро/ кв. м.

Докато интересът към моловете се запази през изминалата година, то пазарът на офис площи отбеляза известен спад, както в отдаването под наем, така и по отношение на продажбите. Сделките с офиси представляват едва 6-7 % от извършените през годината трансакции с недвижими имоти.

Конкуrentната позиция на Дружеството в сектора се определя от особеностите на пазара в България. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е Дружество със специална инвестиционна цел, представено на „Българска фондова борса – София“ АД („БФБ – София“ АД). Дружеството, както и другите фондове за имоти на борсата продължават работата си по текущи и нови проекти.

3.1.3. Риск, свързан с дейността на обслужващото дружество

По силата на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ възлага дейностите по управление на притежаваните недвижими имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. Отношенията между емитента и обслужващото дружество „Ултимат мениджмънт“ АД са уредени с Договор за обслужване на дейността на дружество със специална инвестиционна цел, на подписан на 08.03.2007 г. (същият е подробно разгледан в Раздел VIII Обслужващо дружество, т. 3 Съществени условия на договора с обслужващото дружество).

Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество, оказва пряко влияние върху дейността и финансовите резултати на емитента. В тази връзка съществуват рискови фактори, които произтичат пряко от дейността на обслужващото дружество, а именно – различни форми на неизпълнение на задълженията на обслужващото дружество, произтичащи от договора за обслужване на дейността (забава, лошо изпълнение, пълно неизпълнение). Съществуват също така и редица рискове, произтичащи от самостоятелната дейност на обслужващото дружество като търговски субект, като например – обявяване на дружеството в несъстоятелност, вземане на решение за ликвидация на дружеството, предприемане на действия по преобразуване, което вероятно би оказало негативно влияние върху дейността по обслужване.

Влиянието на посочените рискове може да бъде ограничено чрез ясно и подробно регламентиране на правата и задълженията, произтичащи от възлагането на дейността по обслужване, както и чрез внимателен подбор на кадрите, адекватна оценка на техните професионални качества и опит и познаване на спецификата на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

3.2 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“ АДСИЦ 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.

3.2.1 Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденди

Въпреки че „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

Показател за ликвидност	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2008	30.06.2009
Коефициент на обща ликвидност	831	809.83	55,91	231,23
Коефициент на бърза ликвидност	831	809.83	55,91	231,23

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.3 Общи (систематични) рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти. Тези особености налагат внимателно анализиране на фундаменталните икономически показатели, чието влияние се проявява в дългосрочен план.

Икономическото развитие на страната след въвеждането на системата на валутен съвет през 1997г. се характеризира с постигане на макроикономическа стабилизация, засилване надзора върху финансовите институции, овладяване и свеждане на инфлацията до минимални стойности. Фиксирането на лева към еврото доведе до повишаване на сигурността на инвеститорите за постигане на планираните от тях резултати.

Членството в НАТО и ЕС налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в ЕС и в европейския паричен съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочни лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажименти.

Световната финансова криза изправи българската икономика пред риска да има спад на растежа на БВП – намаление на притока на чужди капитали или отлив на капитали от страната, което да доведе до значително забавяне на инвестиционната и кредитната

активност. Това най-вероятно би довело до относително бързо съкращаване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс, съпроводено със съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката.

В следващата таблица са посочени основни макроикономически показатели за последните години:

ОСНОВНИ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ							
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
БВП – текущи цени	млн. лева	34 547	38 008	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	7 511	8 939	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	30 314	33 001	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-3 279	-3 901	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	-30	0	0	0	0
БВП – текущи цени, структура							
Инвестиции	%	21.7%	23.5%	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	%	87.7%	86.8%	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	%	-9.5%	-10.3%	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи							
Инвестиции	%	18.2%	14.8%	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	%	6.6%	5.0%	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	%	8.0%	13.1%	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	%	15.3%	14.1%	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация							
в края на годината	%	5.7%	4.0%	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	%	2.4%	6.1%	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП – дефлатор (%)	%	2.3%	4.2%	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП – реален растеж	%	4.5%	5.6%	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв./ USD)							
- в края на годината		1.61	1.44	1.59	1.55	1.55	1.55
- средногодишен		1.73	1.57	1.56	1.55	1.55	1.55
Брутен национален доход	млн. лева	33 439	37 342	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	34 637	39 079	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	4 322	6 078	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/ БВП	процент	12.5%	16.0%	14.7%	15.8%	16.3%	18.6%
Спестявания – инвестиции	млн. лева	-3 188	-2 860	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания – инвестиции (в % от БВП)		-9.2%	-7.5%	-9.2%	-8.2%	-8.4%	-6.7%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2003	2004	2005	2006	2007	2008



Текуща сметка	млн. евро	-1630.3	-1447.1	-1947.4	-1885.3	-2114.8	-1828.1
(в % към БВП)		-9.2%	-7.4%	-9.2%	-8.2%	-8.4%	-6.7%
Стоки: кредит	млн. евро	6668.2	7993.9	9611.0	10820.6	12045.0	13591.7
Стоки: дебит	млн. евро	-8867.8	-10711.8	-13009.8	-14496.1	-15992.2	-17863.6
Търговски баланс	млн. евро	-2199.6	-2718.0	-3398.8	-3675.5	-3947.2	-4271.9
Услуги: кредит	млн. евро	2790.9	3361.8	3907.4	4479.1	5002.4	5568.6
Транспорт	млн. евро	834.3	968.0	1162.9	1330.9	1481.5	1671.8
Туризм	млн. евро	1460.0	1746.3	2043.1	2357.8	2640.7	2904.8
Други	млн. евро	496.6	647.6	701.4	790.5	880.1	992.1
Услуги: дебит	млн. евро	-2267.7	-2638.3	-3051.0	-3401.4	-3765.9	-4189.5
Транспорт	млн. евро	-1020.4	-1231.4	-1496.1	-1667.0	-1839.1	-2054.3
Туризм	млн. евро	-661.1	-775.6	-847.7	-949.5	-1063.4	-1185.5
Други	млн. евро	-586.2	-631.3	-707.1	-784.9	-863.4	-949.7
Услуги, нето	млн. евро	523.2	723.5	856.4	1077.7	1236.5	1379.1
Доход: кредит	млн. евро	290.1	286.9	318.6	393.1	465.9	499.3
Доход: дебит	млн. евро	-856.6	-627.7	-700.7	-889.0	-1005.7	-1149.2
Доход, нето	млн. евро	-566.5	-340.7	-382.0	-495.9	-539.9	-649.9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	612.6	888.1	977.0	1208.3	1135.8	1714.6
Финансова и капиталова сметка	млн. евро	2324.9	2707.5	2710.4	3149.5	2638.5	2781.4
в т. ч.							
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1850.5	2114.2	1675.9	2066.2	1999.5	2052.9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	630.3	1399.6	763.0	1264.2	523.7	953.3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-630.3	-1399.6	-763.0	-1264.2	-523.7	-953.3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-816.8	-1493.4	-620.0	-942.1	-245.0	-771.9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	35.3	-29.1	-212.3	-271.8	-223.9	-123.3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	151.2	122.9	69.3	-50.3	-54.7	-58.1



Допълнителна нужда от финансиране	млн. евро	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
-----------------------------------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	--

Източник: АИАП

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, регионален – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която Дружеството осъществява своята дейност.

3.3.1 Кредитен риск

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната – длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции. През март 2009 г. международната кредитна агенция Moody's Investors Service потвърди рейтинга в местна и чужда валута на България Ваа3. Таванът на дълга в местна и чужда валута остава съответно Аа3 и А1. През октомври 2008 г. Standard & Poor's понижи кредитния рейтинг на България за дългосрочния и краткосрочния дълг в чуждестранна и местна валута от BBB+/A-2 на BBB/A-3. Същевременно оценката на риска от ограничения на превода и конвертируемост на валутата е променена от А+ на А.

В края на 2008 г. Японската агенция за кредитен рейтинг JCR понижи рейтинга на България за дългосрочен дълг в чужда валута от BBB+ на BBB и рейтинга за дългосрочен дълг в местна валута от А- на BBB+. Заради настъпилата финансова криза Международната компания за управление на кредитния риск Кофас (Coface) свали кредитния рейтинг на България от А4↓ на В, с което официално отчете повишаване на бизнес риска в страната. Предишната актуализация на рейтинга от А4 на А4↓ бе направена през 2008 година, когато Кофас постави България в списъка на държави с негативна тенденция и специално наблюдение.

3.3.2 Политически риск

Политическият риск може да произтича от появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които Дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. След приемането в ЕС, България пое редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за пълноправно членство в ЕС.

Във връзка с предмета на дейност на Дружеството съществува риск от промени в данъчното законодателство (към момента на изготвяне на настоящия документ, финансовият резултат на дружествата със специална инвестиционна цел е освободен от облагане при положение, че се разпределя минимум 90 % от него под формата на дивидент в полза на акционерите); законодателни промени, свързани с пазара на недвижими имоти в страната; промени на други норми, които имат пряко отношение към дейността и финансовия резултат на Дружеството, включително екологични изисквания, принудително отчуждаване на земя за държавни и общински нужди. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не може да гарантира, че настоящите данъчни облекчения, законодателни норми и положителни перспективи за развитие, ще се запазят за целия период на съществуване на Дружеството.



3.3.3 Икономически растеж и външна задлъжнялост

Взаимодействието между икономически растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Постигането на стабилен дългосрочен растеж, изразен чрез реалния ръст на БВП на страната, води до насърчаване на икономическата активност чрез увеличаване на крайното потребление и инвестициите при нарастване на реалната покупателна способност на местните икономически агенти. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на дългосрочната програма за развитие на правителството. Външният дълг на страната и възможното му нарастване ограничават възможностите за инвестиции, поради очакваното увеличение на държавните данъци и такси с оглед нормалното обслужване на задълженията. Външният дълг може да предизвика намаляване на валутните резерви на страната и съответно да наруши системата на валутен съвет и да предизвика нестабилност във валутния курс.

През последните години се забелязва ясна тенденция в държавната политика за намаляване на относителния дял на Брутният външен дълг като дял от БВП. Към края на 2000 г. делът достига 86,9 % от величината на БВП, сравнен с 63 % за 2004 г.

По данни на Министерство на финансите, съотношението на държавния и държавно гарантиран дълг към БВП в края на януари 2007 г. е 23,7 %, в т. ч. делът на външния дълг е 18%. През януари 2006 г. това съотношение е било 21,2 %.

Към края на месец март 2009 държавния дълг на страната възлиза на 4 753.6 млн. евро. По-голямата част от него - 3 316.8 млн. евро, представлява външен държавен дълг. Останалите - 1 436.0 млн. евро, представляват вътрешен държавен дълг. В номинално изражение дългът намалява приблизително с 59.2 млн. евро, в сравнение с предходния месец. Държавно гарантираният дълг през месец март 2009 г. достигна до 633.9 млн. евро. Намаляването на държавно гарантирания дълг се дължи основно на валутно курсова разлика.

В края на месец март 2009 г., делът на държавния дълг в общия размер на БВП (прогнозен) възлиза на 12.6%, намалението е в размер на 0.2 процентни пункта спрямо февруари. В състава на този индикатор делът на външния държавен дълг е 8.8%, а на вътрешния държавен дълг -3.8% от БВП. Държавно гарантираният дълг / БВП е в размер на 1.7%.

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световното стопанство, процесите на глобализация и либерализация в икономическите отношения крият риск от влошаване на посочените условия, което несъмнено би довело до влошаване на стопанската конюнктура в страната, пазара на недвижими имоти и цялостните условия, при които функционира „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

3.3.4 Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие, на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Системата на въведения, през 1997 г., валутен съвет контролира паричното предлагане и законодателно изключва обезценката на лева спрямо еврото. В същото време либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план.



Данни за инфлацията за периода 2002 г. – 2009 г.

Инфлация (ИПЦ-100), м, (дек пг)=100, %												
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2009	1.4	0.1	-0.2	0.7	-0.3	0.6	0	-0.2				
2008	1.4	2.5	3.4	4.2	4.7	4.6	6.1	6.3	1.1	0.5	-0.1	-0.2
2007	1.5	1.9	1.8	2.3	2.4	2.0	2.2	3.1	1.3	0.6	1.6	1.1
2006	0.8	3.8	4.1	4.6	4.6	2.9	2.4	2.2	2.5	3.8	5.3	6.5
2005	0.7	1.6	1.9	3.0	2.6	1.2	1.3	1.9	3.3	4.5	5.6	6.5
2004	1.4	1.7	1.7	1.9	2.0	0.2	1.4	0.9	1.9	2.0	2.7	4.0
2003	0.6	0.8	1.2	1.5	0.8	-1.4	-0.5	0.3	1.2	1.9	3.8	5.6
2002	2.7	4.4	5.2	5.1	2.9	1.1	1.2	0.6	1.4	2.4	2.5	3.8

3.3.5 Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

В резултат на високото доверие в системата на валутен съвет и обезценката на валутния курс на долара спрямо еврото и българския лев, пазарът на недвижими имоти в България, премина изцяло на цени, деноминирани в евро. Изявеното намерение на официалните власти за запазване на системата на валутен съвет, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално премахват наличието на валутен риск. Това се отнася най-вече за дружествата, опериращи на пазара на недвижими имоти, тъй като техните входящи и изходящи потоци са с еднаква валутна структура. По тази причина Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не планира да поддържа открити позиции във валути, различни от евро или български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

3.3.6 Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионалното икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства, могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.



III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

1.1. Наименование на емитента

Наименованието на емитента е „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ. На проведено на 05.03.2008 г. извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение за смяна на фирмата – от „Сингулар” АДСИЦ (както е учредено Дружеството) на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ. Промяната е вписана в търговския регистър към Агенцията по вписвания на 09.05.2008 г.

1.2. Вписване в търговския регистър и ЕИК

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.

1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.02.2007 г. Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

1.4. Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон, факс, електронна поща

Република България
гр. София 1700
кв. „Витоша”
ул. „Константин Петканов” № 4
телефон: (+ 359 2) 945 53 81
факс: (+ 359 2) 939 88 99
e-mail: office@arcotowers.com
web site: www.arcotowers.com

1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента от учредяването му до настоящия момент

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ;



- „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества. Преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- срещу Дружеството не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност, такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставяните от последното услуги) не е претърпял никакво изменение.

Във връзка с инвестиционните намерения на Дружеството, през 2007 г. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ закупи урегулиран поземлен имот V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“. Общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м.

През м. септември 2007 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички 150 000 броя предложени за търговия права 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. Към момента капиталът на Дружеството е 650 000 лв. и не са извършвани последващи увеличения на капитала.

С Решение № 1413 – ПД от 07.11.2007 г. на КФН, Дружеството е вписано като публично дружество 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.

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 – от „Сингулар“ АДСИЦ на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, във връзка с планирания инвестиционен проект. На същото Общо събрание на акционерите бе взето и решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството. С Решение № 313 – ДСИЦ от 18.03.2008 г. КФН одобри промените в Устава. През месец май 2008 г. промените във фирмата и в Устава бяха вписани в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е сключило четири договора за възлагане изготвянето на проектни разработки за реализирането на планирания от Дружеството инвестиционен проект, в съответствие с изискванията на Закона за устройство на 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“ АДСИЦ, Дружеството е сключило също така и договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт с „Гарднър енд Тиобалд“ ЕООД, гр. София.

На 01.07.2008 г. Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ 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. 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 по набирателната сметка на Дружеството не са постъпили средства за заплащане на записаните акции.

На 27.07.2009 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, на което беше взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Освободени бяха Джейсън Лайл Кук и Иван Денчев Ненков, и бяха избрани нови членове – Христо Ясенов Москов и Любомир Пламенов Димитров. На заседание на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, Христо Ясенов Москов беше избран за Председател на Съвета на директорите. Посочените промени бяха вписани, в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.08.2009 г.

С Решение № 767 – Е от 14.09.2009 г., Комисията за финансов надзор отказа потвърждаването на проспект за първично публично предлагане на акции, поради



непредставяне на декларации по чл. 81 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и несъответствие с приложимата нормативна уредба.

1.6. Данни за търгови предложения

От момента на учредяване „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции към други дружества.



2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

2.1 Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност

Предметът на дейност на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, съгласно чл. 5 от неговия Устав, 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. С оглед на така посочения предмет на дейност, върху операциите, извършвани от Дружеството, оказват влияние факторите, касаещи пазара на недвижими имоти. Влиянието на различните фактори и рисковете за дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, произтичащи от тях, са разгледани в Раздел II Основна информация, т. 3 Рискови фактори.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, поради което не са налице индикации за нови продукти и/ или услуги, които са били въведени.

2.2 Направени до момента инвестиции

Съгласно чл. 4, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, може да придобива такива само на територията на Република България. Към настоящия момент емитента притежава един недвижим имот, а именно през 2007 г. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ закупи със собствени средства урегулиран поземлен имот V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“. Общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м.

Имотът, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има следните граници:

- северозапад: бул. „Скопие“ – пробив и УПИ II₁₀₁₂, кв. 50в;
- североизток: УПИ II₁₀₁₂, кв. 50в и УПИ IV₁₀₃₂, кв. 50в;
- югозапад: УПИ IX₁₀₁₃, кв. 50 и
- запад: УПИ IV₁₀₁₈, кв. 50.

На този етап не са налице поети от управителните органи на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ твърди ангажименти относно други бъдещи инвестиции на Дружеството. Евентуалните бъдещи инвестиции на Дружеството, свързани със закупения имот зависят изцяло от състоянието и бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти. Предвид моментното състояние и условията на финансовата криза в страната, ръководството на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ за момента се въздържа от разработването на конкретни инвестиционни планове.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има сключени договори за възлагане изготвянето на проектните разработки в съответствие с изискванията на Закона за устройство за територията. Дружеството е сключило също така и договор за възлагане извършването на проектен мениджмънт. Към 30.06.2009 г. размера на разходите на Дружеството е 12 798 758 лв., като са включени извършените плащания съгласно сключените договори, възнаграждения на обслужващото дружество, одитори и др.

До момента върху притежавания, от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, имот не са извършени строежи и ремонти. Налице са действията по разчистването и привеждането на недвижимия имот във вид годен за застрояване.



„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не притежава и няма отдадени за ползване срещу заплащане, други недвижими имоти.

Дружеството няма сключени договори със застрахователни компании относно притежавания от него недвижим имот.

Оценката на недвижимия имот, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е изготвена от независимия експерт – оценител инж. Светла Христова. Огледът на недвижимия имот е извършен на 28.12.2008 г. Оценката е изготвена на 30.12.2008 г., като са използвани следните данни за недвижимия имот:

- Документи, касаещи правния статут на обекта;
- Нотариален акт за покупко-продажба;
- Информация, получена при огледа на обекта;
- Информация от собствен опит на оценителя;
- Други.

Съгласно метода на пазарните аналози, стойността на оценката на УПИ V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“ е 50 евро/ кв. м. или 4 736 630 лв.

Сумата от последния годишен финансов отчет е в размер на 4 736 560 лв.

2.3 Основни пазари на емитента

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел развива и планира да развива и занапред дейност на пазара на недвижими имоти.

Последните две години бяха години на моловете в София и страната. Някои от най-големите проекти от този род са търговският обект близо до Летище София на Френската компания Carrefour със застроена площ от 63 000 кв. м, оценен на 81,6 млн. евро; комплексът на испанската Riofisa близо до Централна Софийска гара, който се очаква да бъде оценен на 335 млн. евро и ще бъде готов през 2010 г.; друга испанска компания Fadesa също има инвеститорски интерес към многофункционален комплекс в центъра на София, който ще бъде разположен на площ 14 000 кв. м.

Инвестирането в бизнес сгради и търговски обекти доказва, че носи много добра печалба. Големи инвеститорски компании са привлечени също от стабилния и сигурен български пазар със своя дял от бизнес площи, които се очаква да се развиват в бъдеще. Строителството на многофункционални сгради, съчетавайки жилищни с бизнес пространства е провокирано също от търсенето на офис и търговски площи в София, като голям търговски център.

През втората половина на 2008 г. общият инвентар на модерни офис площи в София отбеляза 15 % ръст - повече от два пъти в сравнение с първото шестмесечие на годината. Общите площи достигнаха 874,000 кв. м., като над 70 % от тях са разположени в периферните райони на града. Като цяло, нивата на незаетите площи в София са нараснали с 5%, достигайки 9,1 %. Понастоящем 905 000 кв. м. офис площи са в строеж в столицата, отбелязвайки общ ръст от 51 % за цялата година. Това увеличение се дължи основно на малко на брой, но големи проекти, които започнаха строителство през този период на годината.

Регистрираното усвояване на офисни площи през втората половина на 2008 г. достигна 63 000 кв. м., което доведе до 38 % спад, дължащ се на липсата на готови проекти в началото на периода, както и на цялостното забавяне на българската икономика и на финансовата несигурност в световен мащаб.

Повишеното предлагане и спадът в търсенето бяха определящите фактори в намалението на наемните цени, показва проучването на Colliers International България. В центъра на града намалението на офертните цени бе с 3%, а в широкия център - с



10%. Най-голям спад в наемните нива отбелязаха периферните райони, където предлагането бе най-високо. Там средните наемни цени паднаха с 13%, достигайки същите нива отпреди една година насам - под 14 евро/ кв. м./месец за офиси Клас А.

През първата половина на 2009 г. са завършени около 150 000 кв. м. офис площи.

Наемателите търсят офиси над 500 кв. м., и дори над 1000 кв. м., като все по-голяма популярност добиват офисите тип „open space“. Консултантски, инвестиционни, IT и телекомуникационни оператори бяха най-големите и най-активните клиенти на офиси през 2008 г. Основните изисквания на бизнеса към помещенията са наличието на паркинг, комуникативното местоположение, окабеляване, климатизация, охрана и др.

Представената информация, в регистрационния документ, относно основните сфери на дейност и пазари, на които оперира „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ е съобразена с настоящата икономическа обстановка в международен и вътрешен план.

Зависимост от извънредни фактори, патенти, лицензи, сертификати

Дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не е била повлияна от извънредни фактори.

Дейността на Дружеството не е зависима от договори с отделни клиенти или доставчици.

Дружеството е зависимо от предлагането на земя и колебанията в цените ѝ. Дружеството е зависимо от дейността на обслужващото дружество относно извършването на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания, свързани със законодателството, регулиращо специфичната дейност на Дружеството.

Дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ по секюритизация на недвижими имоти се извършва въз основа на лиценз, издаден от КФН. По силата на Закона за дружествата със специални инвестиционна цел, в случай, че КФН отнеме издадения на Дружеството лиценз, след влизане в сила на решението за отнемане на лиценза, КФН незабавно отправя искане до съответния окръжен съд за образуване на производство за ликвидация по отношение на Дружеството и предприема необходимите мерки за уведомяване на обществеността.

2.4 Данни за конкурентоспособността

Конкурентоспособността на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ се определя от следните фактори:

- екип и управление от мениджъри със значителен професионален опит;
- наличие на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара за проектиране и продажба на недвижими имоти;
- Дружеството притежава недвижим имот на атрактивно и комуникативно място, което става все по-популярно, предвид разширяването на линията на Софийското метро;
- оптимизирана организационна структура;
- рентабилност на бизнеса.

3. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, гр. София не е част от „икономическа група“ по смисъла на § 1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Дружеството няма дъщерни дружества.



4. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството притежава един недвижим имот в гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“. Общата площ на имота е 48 436 кв. м. Към момента на емитента не са известни настоящи или бъдещи екологични проблеми, които могат да засегнат използването на закупения недвижим имот.

На този етап, в условията на финансова криза и сложната пазарна ситуация, ръководството на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се въздържа от конкретни инвестиционни планове, относно закупения недвижим имот. Осъществяването на конкретни инвестиционни намерения, свързани със застрояването, отдаването под наем и т. н. на недвижимия имот, зависят изцяло от бъдещото развитие на пазара и икономическата ситуация в страната.

На този етап „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не планира закупуването на други значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти.

Към 30.06.2009 г. размерът на разходите на Дружеството е 12 798 758 лв., като са включени извършените плащания съгласно сключени договори, възнаграждения на обслужващото дружество, одитори и др.

5. ПРЕГЛЕД НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Финансовите резултати на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ към 31.12.2007 г., 30.06.2008 г., 31.12.2008 г. и 30.06.2009 г., са представени в следващите таблици.

Активи	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008	31.12.2007
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Дълготрайни активи				
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	4 736	4 736	63 622	63 622
Разходи за придобиване на ДА	12 799	11 282	3 987	-
Общо ДА	17 535	16 018	67 609	63 622
Краткотрайни активи				
Търговски и др. вземания	205	397	98	3
Данъци за възстановяване	236	1 491	192	280
Парични средства	3 194	3 331	12 629	15 901
Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	-
Общо краткотрайни активи	3 635	5 219	12 919	16 184
Общо активи	21 170	21 237	80 528	79 806
Пасиви				
Собствен капитал на акционерите				
Основен капитал	650	650	650	650
Премиен резерв	16 927	16 927	16 927	16 927
Финансов резултат от предходен период	(58 557)	62 210	62 210	-
Финансов резултат от текущия период	(76)	(58 557)	510	62 210
Общо собствен капитал на акционерите	21 154	21 230	80 297	79 787
Дългосрочни пасиви				
Задължения по получени заеми от банки	-	-	-	-
Общо дългосрочни пасиви	-	-	-	-



Краткосрочни пасиви				
Търговски задължения	12	2	222	1
Текуща част от нетекущи задължения	-	-	-	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	1	1	3	-
Данъчни задължения	-	-	-	-
Други задължения	3	4	6	18
Общо краткосрочни пасиви	16	7	231	19
Общо пасиви	16	7	231	19
Общо собствен капитал и пасиви	21 170	21 237	80 528	79 806

Отчет за доходите	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008	31.12.2007
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	-	-	-	-
Други приходи	-	-	-	-
Разходи за дейността				
Разходи за материали	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(106)	(500)	(117)	(17)
Разходи за възнаграждения и осигуровки	(14)	(29)	(16)	(3)
Балансова стойност на продадените активи	-	-	-	-
Други разходи	-	-	-	(3)
Резултат от оперативна дейност	(120)	(529)	(133)	(23)
Приходи /разходи от преоценки на инвестиционни имоти	-	(5 886)	-	62 230
Разходи за лихви	-	-	-	-
Приходи от лихви	45	849	660	3
Други финансови приходи	-	47	2	-
Други финансови разходи	(1)	(36)	(19)	-
Резултат за периода	(76)	(58 557)	510	62 210
Нетна стойност на активите на една акция (лв.)	32,55	32,66	123,53	122,77
Доход на акция	0,12	(90,09)	0,785	116,60

Отчет за паричните потоци (пряк метод)	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008	31.12.2007
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-	-	-	-
Плащания на доставчици	(193)	(2 115)	(371)	(288)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(13)	(26)	(11)	(2)
Плащания /постъпления за/ от данъци	1 539	426	285	-
Други постъпления/ плащания за оперативна дейност	-	(66)	(18)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 333	(1 781)	(115)	(291)



Инвестиционна дейност				
Придобиване на ДМА и инвестиционни имоти	-	-	-	(1 392)
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	-	-	-
Авансови плащания за ДМА	-	-	-	-
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	(1 517)	(11 654)	(3 801)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 517)	(11 654)	(3 801)	(1 392)
Финансова дейност				
Постъпления от емитиране на акции	-	-	-	17 588
Изплатени дивиденди	-	-	-	-
Получени заеми от финансови институции	-	-	-	-
Платени лихви, такси и комисионни по заеми	-	-	-	-
Други постъпления / плащания от финансова дейност	46	865	644	(4)
Нетен паричен поток от финансова дейност	46	865	644	17 584
Парични средства в началото на периода	3 331	15 901	15 901	-
Парични средства в края на периода	3 193	3 331	12 629	15 901

Резултати от дейността

Във връзка с инвестиционните намерения на Дружеството, през 2007 г. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ закупи урегулиран поземлен имот V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГТЦ – Зона В17“. Общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м.

Имотът, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ има следните граници:

- северозапад: бул. „Скопие“ – пробив и УПИ II₁₀₁₂, кв. 50в;
- североизток: УПИ II₁₀₁₂, кв. 50в и УПИ IV₁₀₃₂, кв. 50в;
- югозапад: УПИ IX₁₀₁₃, кв. 50 и
- запад: УПИ IV₁₀₁₈, кв. 50.

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ възложи на независимия лицензиран оценител „Старт 999“ ЕООД, да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот. Оценката е извършена към 31.12.2007 г., като справедливата стойност на имота е определена на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката.

Приходи от основна дейност

През разглежданите по-горе периоди приходите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ се формират главно от лихви и положителни разлики във валутните курсове. Към 30.06.2008 г. приходите от лихви са в размер на 660 хил. лв., а към 31.12.2008 г. – 849 хил. лв. Съгласно междинния финансов отчет на Дружеството към 30.06.2009 г. приходите от лихви са 45 хил. лв.

Преоценката нетно е в размер на – 5 886 хил. лв. и представлява намаление на стойността на инвестиционния имот, собственост на Дружеството.

Печалба/ загуба от основна дейност

Към 31.12.2007 г., съгласно одитирания годишен финансов отчет на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, Дружеството има реализирана печалба в размер на 62 210 хил. лв., а към 31.12.2008 г. „АРКО ТАУЪРС“ има реализирана загуба в размер на 58 557 хил. лв., след извършената преоценка на



имота, според която имота е преоценен на 4 736 хил. лв. Промяната в стойността на недвижимия имот, закупен от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се дължи главно на настъпилата финансова криза, която се отрази и върху пазара на недвижими имоти в България. Кризата се отрази във всички сегменти на пазара, както при жилищните имоти, така и при бизнес проектите. Към момента търсенето на имоти от типа на този, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е изключително свито. Не е налице почти никакъв реален интерес към закупуване на подобен вид имоти.

Нетна печалба/ загуба от дейността

Нетната печалба/ загуба представлява резултатът от дейността, след облагане с данъци. В годишния одитиран финансов отчет към 31.12.2007 г. е посочено, че финансовият резултат на Дружеството е печалба в размер на 62 210 хил. лв. Към датата на изготвяне на одитирания годишен финансов отчет за 2008 г., емитентът реализира загуба в размер на 58 557 хил. лв., която е в следствие на обезценяването на закупения от него недвижим имот и направената преоценка, разгледана по-подробно в предходния параграф.

Към 30.06.2009 г. текущият финансов резултат на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е загуба в размер на 76 хил. лв., която е генерирана главно от оперативна дейност – изплатени задължения към доставчици, към персонала и осигурителните предприятия и др. За същия период през миналата година (30.06.2008 г.) Дружеството е генерирало печалба в размер на 510 хил. лв.

Нетна стойност на активите на акция

Нетната стойност на активите на акция се получава като стойността на нетните активи се раздели на броя издадени акции. Нетните активи на Дружеството се изразяват в разликата между активите по баланс и привлечения капитал. Към 31.12.2007 г. нетната стойност на активите на акция е 122,77 лв., към 31.12.2008 г. – 32,66 лв., а в междинните отчети на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ към 30.06.2008 г. и 30.06.2009 г. е съответно 123.53 лв. и 32,55 лв.

Сума на активите

Сумата на активите към 31.12.2007 г. 79 806 хил. лв., като за 31.12.2008 г. те са 21 237 хил. лв., като разликата отново се дължи на направената преоценка на инвестиционния имот, собственост на Дружеството.

Към 31.12.2008 г. премиите резерви са в размер на 16 927 хил. лв. като са формирани от превишението на постъпленията от издадените акции над тяхната номинална стойност, намалени с разходите по емитирането на акциите.

Съществени сделки

През изминалата 2008 г. не са извършвани сделки от съществено значение за дейността на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ. Разходите на Дружеството през тази година са главно във връзка със сключените договори за възлагане изготвянето на проектните разработки в съответствие с изискванията на Закона за устройство за територията, възнаграждението на обслужващото дружество, одитори и т.н.



IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1.1. Информация за значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ КЪМ 30.06.2009

(хил. лв.)

РАЗХОДИ	30 юни 2009	30 юни 2008	2007	ПРИХОДИ	30 юни 2009	30 юни 2008	2007
а	1			а	1	2	
А. Разходи за дейността				А. Приходи от дейността			
I. Разходи по икономически елементи							
1. Разходи за външни услуги	106	117	3				
2. Разходи за възнаграждения	7	11	2	I. Финансови приходи			
3. Разходи за осигуровки	6	5	0	1. Приходи от лихви	44	660	
4. Разходи за обезценки	0		0	2. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	2	
5. Други	38		2				
Общо за група I	121	133	7	Общо за група II	44	662	0
				Б. Общо приходи от дейността	44	660	0
II. Финансови разходи				В. Загуба от дейността	76		22
1. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	16	0	Г. Общо приходи	44	662	0
2. Други	0	3	15	Д. Загуба преди облагане с данъци (В+III)	76		22
Общо за група II	1	19	15				
Б. Общо разходи за дейността (I+II)	121	152	22				
В. Печалба от дейността		510	0				
Г. Общо разходи			22				
Д. Печалба преди облагане с данъци	0	510	0				
Е. Печалба след							



облагане с данъци			0				
Ж. Нетна печалба за периода	0	510	0	Е. Нетна загуба за периода	76		22
ВСИЧКО	121	662	22	ВСИЧКО (Г+Е)	120	662	22

Одитираните финансови отчети на Дружеството, (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), за 2007 г. и 2008 г. са оповестени по надлежния ред.

Съгласно сключен, между „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и „Старт 999“ ЕООД, договор и на основание чл. 20, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е изготвена оценка на притежавания от Дружеството недвижим имот. Съгласно изготвената оценка, пазарната стойност на недвижимия имот към 31.12.2007 г. е 63 622 240 лева.

Дружеството е възложило изготвянето на оценка на притежавания от него имот към 31.12.2008 г., на независимия експерт – оценител инж. Светла Христова. Съгласно представената оценка, пазарната стойност на притежавания от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ имот, е в размер на 4 736 560 лева. Съгласно представения доклад от независимия експерт – оценител, причините за обезценяването на имота, собственост на Дружеството са:

- голямата площ на терена;
- липса на изградена инженерна инфраструктура;
- липса на търсене на терени със сходни параметри;
- липса на реален интерес към закупуване терени от подобен вид;
- други.

Следва да се има предвид, че част от посочените по-горе причини, довели до обезценяването на имота, а именно площта на терена и липсата на изградена инженерна инфраструктура не са нововъзникнали обстоятелства, но с оглед на финансовата криза и негативното й отражение върху пазара на недвижимите имоти, те имат допълнително неблагоприятно влияние и допринасят за значителния спад в стойността на имота. Към настоящия момент търсенето на имоти, подобни на този – собственост на Дружеството е свито до критично ниско ниво.

1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност

Влиянието на тези фактори, подробно е разгледано в Раздел II Основна информация, т. 3.3 Общи систематични рискове.

Постигнатата макроикономическа стабилност, приемането на България в ЕС и членството ѝ в НАТО, формираха положителна представа за страната ни сред инвестиционната общност, което от своя страна предизвика покачване на цените на недвижимите имоти в България през последните години. В условията на финансова криза обаче настъпи изменение в нивата на цените на недвижимите имоти, а до края на 2009 г. се предполага, че ще има стабилизиране на ценовите нива. Значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството към настоящия момент са промените в различните разходи за строителство. Повечето компании замразиха своите проекти, нужният собствен капитал е по-голям, а и търсенето не е на предишните високи равнища.

1.3. Влияние на инфлацията и промените във валутния курс

Влиянието на тези фактори, подробно е разгледано в Раздел II Основна информация, т. 3.3 Общи систематични рискове.

1.4. Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента



Влиянието на тези фактори, подробно е разгледано в Раздел II Основна информация, т. 3.3 Общи систематични рискове.

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Ликвидността на Дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска Дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и дългите срокове по прехвърлянето им. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове, съществува риск Дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ осъществява прецизно оценяване на ликвидността. Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време.

Коефициент на обща ликвидност

	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2008	30.06.2009
Краткотрайни активи	16 184 568	5 218 572	12 918 776	3 634 708
Краткосрочни задължения	19 467	6 444	231 083	15 719
Коефициент на обща ликвидност	831	809.83	55,91	231,23

Коефициент на бърза ликвидност

	31.12.2007	31.12.2008	30.06.2008	30.06.2009
Краткотрайни активи	16 184 568	5 218 572	12 918 776	3 634 708
Краткосрочни задължения	19 467	6 444	231 083	15 719
Коефициент на бърза ликвидност	831	809.83	55,91	231,23

Капиталови ресурси

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Към настоящия момент, основният капитал на Дружеството е разпределен между следните акционери:

- „Сингулар Асет Мениджмънт“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Ген. Киселов“ № 25, притежаващо 237 500 броя акции, които представляват 36,5 % от гласовете в Общото събрание на акционерите;
- „АМД Комерс“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Проф. Иван Дуйчев“ № 3, притежаващо 25 000 броя акции или 3,8 % от гласовете в Общото събрание на акционерите;
- „Юник Инвестмънт“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, притежаващо 217 500 броя акции или 33,5 % от гласовете в Общото събрание на акционерите;
- „Регулус“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Георги Бенковски“ № 6, притежаващо 20 000 броя акции или 3,1 % от гласовете в Общото събрание на акционерите;



- „Арко Тауърс Малта Лимитед“ със седалище и адрес на управление: 259, Сейнт Пол Стрийт, Ла Валета, VLT, 1213 Малта, притежаващо 149 993 броя акции или 23 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството;
- Александър Венциславов Недялков – физическо лице, притежаващо 7 броя акции или 0,00 % от гласовете в Общото събрание на акционерите.

Към датата на изготвяне на регистрационния документ, Дружеството не е подавало документи и не е използвало краткосрочни и дългосрочни заеми от банки, не е влагало средства във финансови инструменти и не е поемало ангажименти за извършване на капиталови разходи.

Приходите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ за периода 2007 г. – 30.06.2009 г. са формирани от емитиране на акции чрез системата на „БФБ – София“ АД и от приходи от лихви и курсови разлики, както следва:

Период	Приходи	
	Емитиране на акции лева	Лихви и курсови разлики лева
2007 г.	16 927 542	3 142,01
2008 г.	0	896 290,60
30.06.2009 г.	0	44 407,79

(хил. лева)

	30.06.2009 г.	30.06.2008 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 333	-115	- 1 781	-291
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	- 1 517	- 3 801	-11 654	-1 392
Нетен паричен поток от финансова дейност	46	644	865	17 584

Нетният паричен поток от оперативна дейност включва: възстановени данъци, плащания свързани с финансови активи и възнаграждения. За периода 2007 г. – 2008 г. Дружеството основно е извършвало плащания на възнаграждения и плащания, свързани с финансови активи, по този начин нетният паричен поток е с отрицателни стойности. Към 30 юни 2009 г. нетният паричен поток е в размер на 1 333 хил. лв., което се дължи на възстановен ДДС от страна на държавата.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност включва: разходите по закупуването на дълготрайни активи и други плащания от инвестиционна дейност. От учредяването на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, до момента нетният паричен поток от инвестиционна дейност е с



отрицателни стойности, което се дължи разходите на Дружеството по придобиването на недвижимия имот и стартирането на началната фаза на инвестиционния проект.

Нетният паричен поток от финансова дейност включва: постъпления от емитиране на ценни книжа и приходи от лихви. В края на 2007 г. той е в размер на 17 584 хил. лв., което включва около 16 928 хил. лв. от емитиране на ценни книжа и около 3 хил. лв. приходи от лихви. За периода 2008 г. – юни 2009 г. нетният паричен поток от финансова дейност се формира единствено от лихви.

3. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

През първите години от извършване на своята дейност „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ планира използването на собствени средства за реализиране на инвестиционната си стратегия, но при необходимост за целите на Дружеството се допускат и други източници на финансиране като емисии на облигации, привлечени средства и други. Няма ограничения върху използването на капиталовите ресурси, предвидени в Устава на Дружеството или друг договор със страна „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

На този етап ръководството на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се въздържа от конкретни инвестиционни планове, относно закупения недвижим имот. Осъществяването на конкретни инвестиционни намерения, свързани със застрояването, отдаването под наем и т. н. на недвижимия имот, зависят изцяло от бъдещото развитие на пазара и икономическата ситуация в страната. При стартирането на действия по осъществяване инвестиционната програма на Дружеството, ще бъдат използвани собствени средства на акционерите, под формата на увеличение на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, като при необходимост ще бъдат допуснати и други източници на финансиране съгласно действащата нормативна уредба.

В момента, в който бъдат конкретизирани точните параметри на необходимото за целта финансиране, първоначално ще бъдат привлечени нови акционери. Привличането на нови акционери и увеличаването на собствените средства на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, ще спомогне за евентуалното бъдещо удовлетворяване и покриване на изискванията от финансовите институции за използването на външно кредитиране на Дружеството.

4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е извършвало развойна дейност.

5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

При представяне на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в настоящия регистрационен документ е използвана информацията от следните източници:

- Национален статистически институт - www.nsi.bg
- Национално сдружение „Недвижими имоти“ – www.nсни.bg
- Международна федерация за недвижими имоти – www.fiabci.com
- Министерство на земеделието и горите – www.mzgar.government.bg
- International Real Estate Digest – www.ired.com/news/mkt
- www.imot.bg
- експертни мнения на брокери и специалист в областта на недвижимите имоти.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ смята, че това са надеждни източници, които отразяват вярно моментното състояние на пазара на недвижими имоти в България. Въпреки това инвеститорите



трябва да имат предвид, че пазарът може да е претърпял развитие и тенденциите да са се променили след датата на изготвяне на настоящия документ.

Дружеството препоръчва на инвеститорите да потърсят допълнителна актуална информация, преди да вземат окончателно решение да инвестират в акции на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ или в алтернативни възможности, свързани с пазара на недвижими имоти в България.

5.1 Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти в България все още е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката.

Членството на България в ЕС и НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на brutния вътрешен продукт, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

През септември 2002 г. в България е въведен специален пазарен индекс – REMI, който отчита измененията в цените на недвижимите имоти. Той е разработен от Национално сдружение „Недвижими имоти“ и Американската търговска камара в България. Този индекс се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); земя (земеделска и за индустриално ползване).

Около една трета от преките чужди инвестиции в България се използват за покупка на недвижими имоти. Ако към тях бъдат добавени и средствата за ремонтни и довършителни дейности, се оказва, че в имотния сектор се вливат почти половината от всички преки чужди инвестиции. Имотите са движеща сила и при кредитирането, като само през миналата година банките са отпуснали 2.2 млрд. лева жилищни заеми. Тези данни категорично показват значимостта на сектора – както за хилядите участници на този пазар, така и за икономиката като цяло.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ може да инвестира в:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офис сгради, 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.

Поради настъпилата световна финансова криза и непредвидимостта на пазара, краткосрочните планове на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са: изчакване нормализирането на икономическата обстановка, преминаването на икономиката от фазата на рецесия към подем и стабилност за инвеститорите. Междувременно ще бъдат извършвани задълбочени анализи на пазара и икономическата обстановка в света и страната, с оглед вземането на правилни и навременни решения, относно структурата на инвестиционния портфейл на Дружеството.

За финансиране на планираната от Дружеството инвестиционна дейност, ще бъдат използвани собствени средства, като при необходимост за изпълнение на



инвестиционните цели, в съответствие със законовите изисквания, се допуска използването и на други източници на финансиране – емисии на дългови ценни книжа, банкови кредити и други.

5.1.1 Земеделска земя

През последните години основен двигател, определящ развитието на този пазар, бяха инвеститорите, които се интересуваха от имотите с цел промяна на предназначението им. Подобна промяна е свързана с извършване на допълнителни разходи за въвеждане на земята в регулация и изваждането на необходимите разрешителни. Изключителен ръст бележат цените на имотите в близост до морето, планинските курорти и големите градове. Тези земи стават предмет на сделки с цел последваща смяна на предназначението и последващо строителство върху тях.

Членството на България в ЕС от 1 януари 2007 г. е причината и за друга съществена тенденция в този пазар, а именно – да се ориентира повече към наемане, отколкото към закупуване на земеделски земи, при това при все по-висока рента. Очаква се до 5 години най-ниският наем на земеделски земи в цяла България да догони цените в останалите страни – членки на ЕС.

Продадената земя за земеделско производство през 2008 г. е над 1.2 млн. дка, което е с 21.2 % повече от 2007 г. Сключени са 134 хил. сделки за 1.3 млн. дка земя, което е съответно със 7 сделки и с 19 % площ повече спрямо 2007 г.

Средно-претеглената пазарна цена на земята, предназначена за развитие на земеделско производство през 2008 г., е 312 лв./ дка. В сравнение с 2007 г. тя е по-висока с 32.8%. Най-ниски цени се отчитат в Ловеч и Перник съответно - 201 лв./ дка и 140 лв./ дка, а най-високи в Добрич – 546 лв./ дка.

Активността на специализираните фондове за земя не е била доминираща през годината. Влияние върху това състояние на пазара вероятно оказват и промените в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи.

Най-ниски са цените на земеделска земя в Хасково и Шумен, където един хектар се търгува за около 1 800 лева; 4 000 лева струва същата площ земеделски имот в Благоевград и Добрич. Годишният анализ изважда като тенденция, че в Северния централен район на страната има най-много сделки с тези имоти, а не както досега – в Североизточния.

Основни характеристики на пазара на земеделски земи са:

- търсенето и предлагането на земеделски земи е относително балансирано за повечето райони на страната. В повечето случаи разминаване има по отношение на качествени характеристики на земеделските имоти;
- нова тенденция за пазара на земеделски земи е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория земи и диференциране на офертните цени за покупки и за рента според категорията на земята;
- търси се земя за развитие на селскостопанско производство. Същевременно се увеличава делът на покупките на земя за нестопански цели;
- отчетен е ръст в пазарните цени и при двете категории сделки за земя.

Въпреки обективните ограничения, свързани с раздробяването на земята, пазарът функционира и се запазват показателите, които го динамизират. Те са:

- стабилизиране в доходността на земеделското производство. Това определи необходимостта от търсене на възможности за осигуряване на допълнителни поземлени ресурси;
- определянето на финансовата рамка за подпомагане на земеделието през 2007 г., определи активизиране на фирмите, които се занимават с агробизнес за увеличаване инвестициите в земеделието.



- Факторите, които ограничават пазара на земеделски земи, са:
- раздробеност на земята между много наследници, което затруднява финализиране на сделки със земя;
- ниските пазарни цени в някои райони (1 000 – 1 100 лв./ ха) не мотивират собствениците да предлагат земя за продан.

5.1.2 Земи в строителни граници

Земите в строителни граници запазват стабилен ръст в ценово отношение. Най-търсени са площите, които се намират в централните части на големите градове или в периферията на идеалния център. Те се смятат и за най-предпочитани зони за изграждане на офис центрове, защото са с добро местоположение и комуникации.

5.1.3 Офис сгради

Като отделен сегмент от пазара на недвижими имоти, офис сградите подлежат на допълнителна класификация на базата на редица критерии – местоположение, комуникации, подходяща инфраструктура, големина и качество на сградата и др. Това води до обособяването на отделни пазарни ниши, характеризирани се с различни продажни цени и различно търсене и предлагане.

Предлаганите офис помещения в София и страната могат да бъдат разделени на три групи, съгласно стандартната международна категоризация: клас А, клас В и клас С.

Клас А – това е най-високият клас офис – сгради. Сградите, които са включени в този сегмент, отговарят на най-високите стандарти и изисквания по отношение на качество, удобство, комуникации, местоположение, луксозни довършителни работи, собствен паркинг и др. Според приетите световни стандарти след период от пет до седем години на експлоатация, сградата преминава в по-нисък клас. Този вид сгради попадат в най-високия ценови клас.

Клас В – най-разнообразната група. В нея влизат офис – сгради, които може да не са новопостроени. Сгради, били вече със статут клас А; сгради, които не разполагат с някое от удобствата, характерни за първата група; по-ниско качество на довършителните работи; с по-малко предпочитано местоположение; обновени сгради и др. Наемите на помещения в този вид клас, съвпадат със средните месечни ставки за района, в който се намират.

Клас С – офис – сградите от този клас се намират в най-ниската ценова група. Те не са новопостроени, липсват подобрения и реконструкции, обикновено се намират в райони със слабо търсене и недобри възможности за комуникации.

Пазарът на офис – сгради отбелязва значително развитие през последните години. Той се смята за силно повлиян от процесите на икономическо развитие на страната. В началото на 90-те години на миналия век по своите характеристики той съвпада с пазара на жилищни имоти. Това се дължи основно на ограниченото предлагане на модерни офис – площи и бизнес центрове и в същото време на високите наемни цени. Това определя търсенето на жилищни имоти в централните части на големите градове с цел преустройството им в офиси.

Пазарът на офиси не избегна последиците от прехвърлянето на финансовата криза в реалната икономика и вече реагира с намаляване на наемните нива. В София те са се снижили с 5.6% през 2008 г. в сравнение с предишната година, показва проучване на американската консултантска компания CB Richard Ellis (CBRE).

Офис площите в столицата струват средно от 17 евро на квадратен метър на месец, поставяйки я на едно от последните места в Европа. Това е базовият наем, отделно от който фирмите плащат разходи за обслужване и поддръжка на сградите, които варират около 1.5 – 2.5 евро.



Намаляването на наемите е вторият удар върху наемодателите, които през миналата година видяха как стойността на сградите им намалява с близо 20%. Според консултантите от CBRE доходността от инвестиции в офиси в България се е увеличила със 175 базисни пункта (100 базисни пункта отговарят на 1 процентен пункт) до 9% през миналата година.

Като нова тенденция сред наемателите се очертава оптимизацията на разходите за наем чрез предоговаряне на съществуващите наеми, преотдаване на част от вече наетия офис или релокация в сгради с по-ниски наемни нива. В допълнение, наемателите стават все по-взискателни - освен на качеството на изпълнение, все повече фирми държат на добрата локация и лесен достъп до своите офиси.

Най-голямо предлагане на офиси има по основните булеварди и на Околовръстния път в близост до Бизнес парк София. През първото тримесечие на годината са се появили 19 135 кв.м. нови офис площи.

5.1.4 Търговски площи

Въпреки забавеното темпо, пазарът на търговски площи продължава да се развива. Навлизат големи международни дискаунтъри – търговците, които работят с нисък асортимент на максимално ниски цени. Иначе търговците активно използват момента за анализ на възможностите за реорганизиране на дейността и предоговаряне на условията.

Отражение от кризата има и на търговските улици. За разлика от бул. „Витоша“, където все още няма предлагане на качествени магазини, свободните магазини по улици като бул. „Александър Стамболийски“, бул. „Мария Луиза“ и дори ул. „Граф Игнатиев“ вече са факт. Наемните нива там отбелязват спад, като липсата на търсене прави трудно определянето на точна тенденция.

Според проучване на „Фортън Интернешънъл“, пет проекта за молове с обща търговска площ от 193 000 кв. м. са в строеж в столицата към момента. Доходността на търговски имоти по главните търговски улици все още се задържа около 7,5 %, докато при търговските центрове се движат около 10 %.

5.1.5 Жилищни имоти

Пазарът на жилища в България се смята за основен индикатор, който определя цялостното развитие на пазара на недвижими имоти. През 90-те години на XX в. този пазар се разглежда в едно цяло с пазара на офис площи, обвързвайки пазарните цени на двата сегмента от общия пазар. Това се дължи на наблюдавания през периода процес на масово преобразуване на жилищни имоти в централните части на градовете в помещения с офис предназначение. Както вече бе посочено, вече е налице разделение на тези два подсектора.

Няколко събития определят състоянието и развитието на сектора:

- трайно възприемане на еврото като основна валута за котировка, което елиминира риска от валутни загуби, причинени от колебанията на щатския долар;
- съществено нарастване на пазарните цени, съпътстващо с увеличение на търсенето;
- по-нисък темп на нарастване на предлагането.

Средните пазарни цени на жилищата в София може да отчетат спад от 10-12% през 2009 г. Това сочи проучване, изготвено от консултантските компании Jones Lang LaSalle и REAS. Според проучването трендовете на продажбите и движението на цените на жилищата в България, ще са низходящи.

Пазарът на жилищни комплекси от затворен тип е регистрирал промяна в структурата на търсенето, като в момента основни купувачи са българските граждани. Въпреки



младостта си, този пазар регистрира и други нови тенденции, продиктувани от критериите, по които купувачът избира своя дом.

Средни пазарни цени на жилища и индекси за III-то и IV-то тримесечие на 2008 г.

Областни градове	Средни цени (лв./ кв.м)		Индекси (%)
	III-то трим. 2008	IV-то трим. 2008	IV-то трим. спрямо III-то трим.
ОБЩО	1418.24	1359.42	95.9
Благоевград	1235.67	1194.50	96.7
Бургас	1755.00	1791.50	102.1
Варна	2129.67	2101.17	98.7
Велико Търново	1330.68	1174.96	88.3
Видин	916.10	832.93	90.9
Врана	1041.00	1074.00	103.2
Габрово	861.67	841.17	97.6
Кърджали	855.67	821.67	96.0
Кюстендил	751.33	763.00	101.6
Ловеч	909.17	885.26	97.4
Монтана	941.67	976.17	103.7
11ачарджик	895.83	864.33	96.5
Перник	1170.50	1049.50	89.7
Плевен	1434.00	1267.71	88.4
Пловдив	1655.67	1620.83	97.9
Разград	985.67	956.83	97.1
Русе	1646.17	1482.33	90.0
Силистра	763.33	782.59	102.5
Сливен	1075.00	1035.83	96.4
Смолян	1085.33	1039.34	95.8
София – столица	2470.00	2373.83	96.1
София	750.00	744.50	99.3
Стара Загора	1449.17	1335.50	92.2
Добрич	969.50	940.17	97.0
Търговище	915.74	813.30	88.8
Хасково	1091.00	986.67	90.4
Шумен	995.50	990.67	99.5



Ямбол	920.67	861.96	93.6
-------	--------	--------	------

5.1.6 Имоти с хотелско предназначение

Кризата оказва влияние и на един от най-динамичните доскоро сегменти на пазара на имоти - изграждането и предлагането на хотели. В цялата страна броят на офертите намалява. Цените им в морските курорти обаче засега или се задържат на нивата от средата на миналата година, или са спаднали незначително. По-сериозни намаления има в планинските центрове.

С близо 100 по-малко са офертите за продажба на хотели в област Бургас. През последните две години предприемачите, решили да печелят от морски туризъм по Южното ни Черноморие, можеха да избират между средно 300 обекта. Към края на 2008 г. техният брой е малко под 200, сочи справка в сайта за недвижими имоти imot.bg.

Много от анализаторите на пазара на недвижими имоти прогнозираят, че доста голяма част от спрените за продажба хотели няма да бъдат пуснати на пазара. Прогнози за слаб летен туристически сезон накараха голяма част от предприемачите за момента да се въздържат от подобна инвестиция. Кризата и многото неизвестни какво ще се случи това лято на морето е втората причина за спад в предлагането на хотели.

По-малкият брой оферти задържа цените почти без промяна. Към момента средната цена на квадратен метър хотелска площ в по-големите курорти на Бургаска област е 1031 евро. За сравнение преди малко повече от половин година, в началото на сезона, средната стойност е била 1060 евро/ кв. м.

Повечето анализи по сегменти на пазара на имоти сочат, че луксозните недвижимости най-слабо усещат кризата. Това донякъде се отнася и за хотелите.

Северното Черноморие винаги е било известно с предлагането на по-висок стандарт на обслужване, респективно и с по-качествени имоти. Там не се наблюдава промяна в броя предлагани хотели (около 60). Но в момента цената е с около 200 евро/ кв. м по-висока в сравнение с юни миналата година -1155 евро/ кв. м. Добрич остава на трето място и по цени, и по интензивност на предлагане на хотели. Могат да се купят около 60-ина имота при средна цена от 845 евро/ кв. м. В сравнение с юни 2008 г. спадът е с около 100 евро/ кв. м. От зимните курорти на първо място, естествено, е област Благоевград. Но и там броят на оферирани хотели е намалял значително. От 130 преди половин година днес могат да се купят едва около 80, сочат данните на сайта imot.bg.

5.2 Тенденции за текущата и следващата финансова година

5.2.1 Основни тенденции

Дружеството ще извършва инвестиционната си дейност в съответствие с разпоредбите на Устава си и приложимото законодателство. Съгласно неговия Устав, „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ разпределя активите, които ще секюритизира, на следните основни видове:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес- и офис сгради, 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.

5.2.2 Планове от съществено значение

През текущата 2009 г. и следващата финансова 2010 г. Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- Запазване и 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;
- Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба, в случай че такива продажби бъдат осъществени;
- Осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Критериите за подбор на имотите от страна на Дружеството, в случай на придобиване на нови недвижими имоти, ще бъдат ориентирани към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 20 % на годишна база. Доходността им ще се формира от получените арендни вноски и нарастването на цената на поземлените имоти, вследствие на подобрения и окрупняване.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ще продължи работата си върху инвестиционния проект в гр. София, като за момента не предвижда допълнителни инвестиции в други имоти. Бъдещата инвестиционна стратегия относно закупения недвижим имот ще бъде развита в зависимост от конкретната икономическа обстановка в страната и като се вземат предвид тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти.

5.2.3 Фактори, влияещи върху реализирането на инвестиционните планове на Дружеството

Фактори, върху които Съветът на директорите може да оказва влияние

Това са специфични за емитента фактори, свързани с неговото оперативно, финансово и административно управление:

- структуриране на инвестиционния портфейл на принципа на придобиване на активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на емитента на възможно най-изгодната цена, вкл. реструктуриране на портфейла при промяна на пазарните условия;
- прилагане на подходяща политика по отношение на разходите с оглед на тяхното оптимизиране, вкл. текущ контрол върху разходите за външни дейности;
- прилагане на подходящи стандарти за добро корпоративно управление, вкл. прилагане на подходяща политика за подбор, управление и стимулиране на работата на кадрите;
- прилагане на подходяща стратегия за избор и дългосрочно привличане на контрагенти, които са доказани професионалисти в областта си (обслужващи дружества, одитори, банка депозитар, оценители на недвижими имоти и др.);
- спазване на действащото законодателство.

Фактори, върху които Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не може да оказва влияние

Това са всички фактори, свързани със средата, в която емитентът извършва дейността си, като негативна промяна в основните макроикономически показатели за развитие на страната, негативна промяна в дългосрочната стратегия за развитие на правителството, която може да доведе до промяна в икономическата стабилност, неблагоприятни промени в законодателството.

По-конкретно във връзка със специфичната област, в която емитентът извършва дейност, такива фактори са:

- наличие на инвеститорски интерес към вида ценни книжа, предлагани от емитента;
- неблагоприятна за емитента промяна в цените на недвижимите имоти;
- неблагоприятна промяна в съотношението на курса на лева към еврото;
- неблагоприятна промяна в специфичното данъчно законодателство.



V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, управлението и представителството на Дружеството се осъществява по едностепенната система. Управителният орган на Дружеството е Съветът на директорите, който се състои от пет лица.

На 27.07.2009 г. беше проведено редовно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, на което беше взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Освободени бяха Джейсън Лайл Кук и Иван Денчев Ненков, и бяха избрани нови членове – Христо Ясенев Москов и Любомир Пламенов Димитров. На заседание на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, Христо Ясенев Москов беше избран за Председател на Съвета на директорите. Посочените промени бяха вписани, в търговския регистър към Агенция по вписванията на 21.08.2009 г.

1.1. ХРИСТО ЯСЕНОВ МОСКОВ – Председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Москов е:

- управител на „Аклади Имотилен“ ООД, ЕИК: 175155371;
- управител и едноличен собственик на „Брейкаут“ ЕООД, ЕИК: 175367837;
- управител на „Дани Консулт“ ООД, ЕИК: 175092985;
- управител на „Иммо Инвест Груп“ ООД, ЕИК: 102893722;
- управител на „Накав“ ООД, ЕИК: 175172997;
- член на Съвета на директорите на „Си Ю Пропърти“ ООД, ЕИК: 175200375;
- управител на „Бизнес парк София“ ЕООД, ЕИК: 121891804;
- управител на „Бизнес парк София 2“ ЕООД, ЕИК: 175100649;
- управител на „БПС 14“ ЕООД, ЕИК: 175355285;
- управител на „София Шелтър Пропъртиз“ ЕООД, ЕИК: 131421557.

Също така г-н Москов е:

- управител и ликвидатор на „Накап“ ЕООД, ЕИК: 175174708;
- управител и ликвидатор на „Интеркарт Инвестмънтс“ АД, ЕИК: 200313972;
- член на Съвета на директорите и ликвидатор на „Алфа пропърти 1“ АД СИЦ.

През предходните 5 години г-н Москов е участвал в управлението на следните търговски дружества, като участието му към настоящия момент е прекратено:

- управител на „АНДАНТЕ РИЪЛ ИСТЕЙТ БЪЛГЕРИЯ“ ЕООД, ЕИК 175224127;
- управител на „НАКАС“ ЕООД, ЕИК 175176604;



- управител на „МЕИ ЛЮЛИН“ ООД, (към настоящия момент „КОРИО ЛЮЛИН“ ЕООД) гр. София, ЕИК 175085097.

Образование и професионален опит

Образование	Хумболдт Университет – Берлин, специалност „Бизнес администрация“	
Професионален опит	2008 – до момента	„Бизнес Парк София“ ЕООД – управител;
	2003 – 2008 г.	„Линднер България“ ООД/ „Бизнес Парк София“ ЕООД - мениджър на отдел Продажби и маркетинг и мениджър на отдел Поддръжка;
	2000 г. – 2003 г.	„Евро – Финанс“ ООД – експерт управление на портфолио и маркетинг анализ

1.2. ПЕЙО ИВАНОВ НИКОЛОВ – Изпълнителен директор

Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Николов е:

- председател на Съвета на директорите на „Налко“ АД, гр. София, ЕИК: 121212363;
- изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите на „Инкарпет“ АД, гр. София, ЕИК: 831247565.
- председател на Съвета на директорите на „Картекс П“ АД, гр. София, ЕИК: 175260739;
- съдружник и управител в „Клийн АП“ ООД, гр. София, 131365998;
- съдружник в „Милениум Груп“ ООД, гр. София, ЕИК: 130423943.

През предходните 5 години г-н Николов е участвал в управлението на следните търговски дружества, като участието му към настоящия момент е прекратено:

- заместник – председател на Съвета на директорите на „Автомобилисти“ ЕАД, гр. София, ЕИК: 831646048;
- председател на Съвета на директорите на „Електроразпределение – Варна“ ЕАД, гр. Варна.

Образование и професионален опит

Образование	Университет за национално и световно стопанство – София, специалност „Икономика и управление на търговията и транспорта“	
Професионален опит	1997 г. – до момента	„Налко“ АД, изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите. Управление на проекти в строителството, планиране и организиране на търговската структура, оценка на



1997 г. – до момента	стратегически проекти и др.; „Инкарпет” АД, изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
2002 г. – 2006 г.	заместник – председател на Съвета на директорите на „Автомагистрала” ЕАД;
2002 г. – 2005 г.	председател на Съвета на директорите на „Електроразпределение – Варна” ЕАД;
1994 г. – 1997 г.	управител в „Картекс П” ООД.

1.3. ИЛИЯ ВАСИЛЕВ ВАСИЛЕВ – заместник – председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Василев е член на Съвета на директорите и изпълнителен директор в „Оптима адвайзорс” АД, гр. Варна, ЕИК 103868323.

Образование и професионален опит

<i>Образование</i>	Хамбургски университет, Германия – специалност „Финанси и банково дело”
	Университет за национално и световно стопанство – София, специалност „Международни икономически отношения”
<i>Професионален опит</i>	2004 г. – до момента „Оптима адвайзорс” АД, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
	2003 г. – 2004 г. Агенция за приватизация, изпълнителен директор;
	2001 г. – 2003 г. Агенция за приватизация, заместник – изпълнителен директор;
	1999 г. – 2001 г. „ПрайсуотърхаусКупърс”, България, ръководител „Корпоративни финанси”
	1997 г. – 1999 г. „Алвас” АД, гр. Варна, ръководител.

1.4. ДЖЕЙ АЛЕКСАНДЪР ДЖОНСТЪН – член на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Джонстън е:

- управител на „Алфа Център” ООД, ЕИК: 175083000;



- член на Надзорния съвет в „Приста Ойл Холдинг“ ЕАД, ЕИК: 121516626;
- член на Надзорния съвет в „Софстрой“ АД, гр. София, ЕИК: 000624576.

През предходните 5 години г-н Джонстън е бил член на Съвета на директорите на „Грийн Ейкърс“ ЕАД, ЕИК 175108279, като участието му в управлението е прекратено на към настоящия момент.

Образование и професионален опит

Образование	University of Florida	
Професионален опит	2007 г. – до момента	Arco Capital Management LLC (дъщерно дружество на Gramercy), изпълнителен директор;
	2007 г. – до момента	Arco Capital Corporation Ltd., председател;
	1998 г. – до момента	Gramercy Advisors LLC, управляващ съдружник;
	1998 г. – 1999 г.	Deutsche Bank Securities, Inc., изпълнителен директор;
	1996 г. – 1998 г.	Lehman Brothers;
	1984 г. – 1996 г.	ING Baring Securities, Inc. Oppenheimer & Company, Inc.
	1983 г. – 1984 г.	Dean Witter Reynolds, Inc., Patterson Capital Corporation, портфолио мениджър.

1.5. ЛЮБОМИР ПЛАМЕНОВ ДИМИТРОВ – член на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност, вкл. участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към настоящия момент г-н Димитров не участва в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

През предходните 5 години г-н Димитров не е участвал в управлението на други търговски дружества.

Образование и професионален опит

Образование	Стопанска академия „Димитър А. Ценов“, гр. Свищов специалност „Стопанско управление“	
Професионален опит	2008 г. – до момента	„България пропърти мениджмънт тийм“ АД, главен счетоводител;
	2006 г. – 2008 г.	„Галиция“ ООД, главен счетоводител;
	2004 г. – 2006 г.	„Нове“ АД Холдинг, главен



2000 г. – 2004 г.

счетоводител;

„Глория Н” ООД,
счетоводител.

Съгласно чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа най-малко една трета от членовете на съвета на директорите на публичното дружество трябва да бъдат независими лица. По смисъла на цитирана разпоредба независими лица в Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ са:

- Пейо Иванов Николов – Изпълнителен директор и
- Любомир Пламенов Димитров – Член на Съвета на директорите.

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им. През последните 5 години нито един от членовете на Съвета на директорите е бил лишаван от съд от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на друга длъжност в емитент, нито е осъждан за измама. През последните 5 години никой от членовете на Съвета на директорите не е участвал в управителни или контролни органи на търговско дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или на търговско дружество в ликвидация, с изключение на посоченото по-горе за г-н Христо Москов.

Не са налице роднински връзки между членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Не са налице настоящи или потенциални конфликти на интереси между задълженията към „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите от една страна, и техните лични интереси или други задължения от друга страна.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в това число и от техните представители относно разпореждането в рамките на определен период с авоари в притежавани от тях акции на емитента.

Никой от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/ или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване управлението и представителство на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

Не са предвидени компенсации, които членовете на Съвета на директорите следва да получат в случай на прекратяване на договорите им с Дружеството.

Размерът на изплатените годишни възнаграждения за 2008 г. са, както следва:

Джейсън Лайл Кук	1 619,90 лв.
Джей Александър Джонстън	1 619,90 лв.
Пейо Иванов Николов	1 619,90 лв.
Илия Василев Василев	1 619,90 лв.
Иван Денчев Ненков	1 619,90 лв.



Размерът на начислените от емитента суми за 2008 г., за предоставяне на пенсии и други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, са както следва:

Джейсън Лайл Кук	2 154,00 лв.
Джей Александър Джонстън	2 154,00 лв.
Пейо Иванов Николов	2 154,00 лв.
Илия Василев Василев	2 154,00 лв.
Иван Денчев Ненков	2 154,00 лв.

Съгласно чл. 8 от Закона за бюджета на държавното обществено осигуряване, има определени минимални месечни размери на осигурителния доход по основни икономически дейности и квалификационни групи професии. В съответствие с Приложение 1 от Закона за бюджета на държавното обществено осигуряване, управителните органи на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, попадат в раздел „Финансови и застрахователни дейности“, където минималния месечен размер на осигурителния доход на членове от ръководния състав на Дружеството е в размер на 1 212 лв. Този праг е задължителен и под неговия размер не могат да бъдат осигурявани членовете на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Размерът на възнаграждението на всеки член на Съвета на директорите на Дружеството е определен с решение на учредителното събрание. 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.

Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ отговаря на изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа и на специалните изисквания на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

В съответствие с разпоредбите на Търговския закон, Учредителното събрание е определило мандат на Съвета на директорите от 3 години, който изтича на 10 март 2010 г. Към настоящия момент мандатът на Съвета на директорите не е изтекъл и съответно не е бил удължаван.

Периодът, през който членовете на Съвета на директорите са заемали съответна длъжност е както следва: за г-н Пейо Николов – от 01.03.2007 г. до настоящия момент; за г-н Джей Джонстън и г-н Илия Василев – от 10.10.2007 г. до настоящия момент; за г-н Христо Москов и г-н Любомир Димитров – от 21.08.2009 г. до настоящия момент.

2. БИЗНЕС АДРЕСИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ

Христо Ясенов Москов – Председател на Съвета на директорите	гр. София, ж. к. „Младост“, „Бизнес Парк София“, сграда 5А, ет. 2
Пейо Иванов Николов – Изпълнителен директор	гр. София, бул. „Ботевградско шосе“ (разклон Кремиковци)
Илия Василев Василев – Заместник – председател на Съвета на директорите	гр. София, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4
Джей Александър Джонстън – Член на Съвета	гр. София, ул. „Шейново“ № 7



на директорите

Любомир Пламенов Димитров – Член на
Съвета на директорите

гр. София, кв. „Витоша”, ул. „Константин
Петканов” № 4

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧРЕДИТЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ (с предишна фирма „СИНГУЛАР” АД СИЦ) е учредено на 15.02.2007 г. в гр. София в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Учредители на Дружеството са „Сингулар асет мениджмънт” АД, ЕИК 148064693, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Ген. Киселов” № 25, записало 350 000 броя акции, представляващи 70% от капитала на Дружеството и „Корпоративна търговска банка” АД, ЕИК 831184677, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Граф Игнатиев” № 10, представляващо институционален инвеститор и записало 150 000 броя акции или 30 % от капитала на Дружеството.

„Сингулар асет мениджмънт” АД е специално създадено за целта Дружество и не осъществява друга дейност извън емитента.

„Корпоративна търговска банка” АД е с предмет на дейност: извършване на публично привличане на влогове и използването привлечените парични средства за предоставянето на кредити и за инвестиции за своя сметка и на собствен риск. Банката извършва следните търговски сделки: покупка на менителници и записи на заповед, сделки с чуждестранни средства за плащане, приемане на ценности на депозит, сделки с ценни книжа, извършване на операции по безкасови плащания, покупка на вземания, финансов лизинг и др.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ

Членовете на Съвета на директорите не притежават пряко акции на Дружеството.

„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху своите акции. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл. 148, ал. 1, т. 2 и § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горепосочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

Не са налице споразумения или договорености между основните акционери, клиенти, доставчици и други лица, въз основа на които е избран някой от членовете на Съвета на директорите.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ

В изпълнение на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Съветът на директорите на „АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ е назначил по трудов договор директор за връзка с инвеститорите, който е с подходяща квалификация и опит за осъществяване на задълженията си, както са определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Директорът за

връзки с инвеститорите отговаря на изискванията на чл.116а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и не е член на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ в „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор с Дружеството. Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

6. СЪБЛЮДАВАНЕ НА РЕЖИМА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ спазва режима за корпоративно управление. Изработена е Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Програмата е разработена на основание чл.100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и в съответствие с принципите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление. Целите на Програмата са:

- утвърждаване и прилагане на международно признатите принципи за добро корпоративно управление в Дружеството;
- повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и всички заинтересовани лица;
- утвърждаването на прозрачни взаимоотношения между управителните органи на Дружеството и акционерите;
- повишаване степента на информираност на акционерите по повод упражняването на законните им права и осигуряване на надеждна защита на правата на акционерите;
- своевременно и обективно информиране на всички заинтересовани лица относно настъпването на важни корпоративни събития, свързани със статута и/ или дейността на Дружеството;
- улесняване вземането на решения от управителните органи относно дългосрочното и краткосрочното развитие на Дружеството.

С цел да се гарантира ефективността на Програмата, същата подлежи на текущо оценяване, извършвано от Съвета на директорите, директора за връзки с инвеститорите, както и всички служители на Дружеството, ангажирани пряко или косвено с изпълнението ѝ.

7. ОДИТЕН КОМИТЕТ

В изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит на проведеното на 27.07.2009 г. редовно Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ бе взето решение за избор на Одитен комитет. Съгласно взетото решение функциите на Одитен комитет ще бъдат изпълнявани от Съвета на директорите като председател на Одитния комитет е г-н Илия Василев – заместник председател на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите определи двугодишен мандат на комитета.



VI. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ И ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от посочените по-долу лица. Акционери с над 5 % са:

<i>Акционер</i>	<i>ЕИК</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Дял (в %)</i>
Сингулар Асет Мениджмънт" АД, гр. Варна	148064693	237 500	36,5 %
„Юник Инвестмънт" АД, гр. София	175263016	217 500	33,5 %
„Арко Тауърс Малта Лимитед" гр. Ла Валета, Малта	-	149 993	23 %

Към момента на изготвяне на регистрационния документ никой от посочените по-горе акционери, притежаващи над 5 % от капитала на „АРКО ТАУЪРС" АДСИЦ не притежава участие в други дружества и не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

Към датата на изготвяне на настоящия документ не е настъпила съществена промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери. Никой от акционерите в Дружеството няма специални и/ или различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО

По смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице пряко или непряко: а) притежава над 50 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите; или б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма лице, което да упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект не са взети мерки против злоупотреба с контрол. При необходимост, Дружеството ще предприеме действия по приемането на вътрешни правила против злоупотреба при неправомерно упражняване на дейност от упражняващите „контрол" върху дружеството по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Не са налице различни права на глас на основните акционери на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

Не емитента не са известни договорености, действието на които може да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

Доколкото е известно на емитента, лицата, притежаващи непряко акции от капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, са както следва:

- „Котра Лимитид“, Британски Вирджински острови, притежаващо 100 % от капитала на „Регулус“ ЕООД, гр. София. Размер на непряко участие в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – 3,1%.
- Илия Атанасов Мерджанов, притежаващ 100 % от капитала на „АМД – Комерс“ ЕООД, гр. София. Размер на непряко участие в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – 3,8%.
- Милка Николова Боянова, притежаваща 91 % от капитала на „Юник Инвестмънт“ АД, гр. София. Размер на непряко участие в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – 33,5%.
- Илия Василев Василев, притежаващ 99,9 % от капитала на „Сингулар асет мениджмънт“ АД. Размер на непряко участие в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – 36,5%
- „Арко Риъл Пропъртис Холдингс Лтд“, притежаващо приблизително 99,9 % от капитала на „Арко Тауърс Малта Лимитед, гр. Ла Валета, Малта. Размер на непряко участие в капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ – 23%.

3. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

По смисъла на МСС 24, приет с Регламент (ЕО) 1606/2002, дадено лице се счита за свързано, когато:

- директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
 - има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
 - упражнява общ контрол върху предприятието;
- лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (съгласно МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото по-горе;
- лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено по-горе, или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Сделка между свързани лица представлява прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

Близки членове на семейството на дадено физическо лице са онези членове на семейството,

за които може да се очаква да повлияят или да бъдат повлияни от лицето във взаимоотношенията им с предприятието. Те могат да включват:

- съпругът(ата) и децата на лицето;
- децата на съпруга(та) на лицето; и
- зависими лица от лицето или от съпруга(та) му.

Към момента на изготвяне на настоящия документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е сключвало сделки с участието на „свързани лица“, както и сделки, които са необичайни по вид и/ или условия, по които емитентът да е страна, и не е получило предложение за сключване на такива сделки.

4. ДАННИ ЗА СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Към момента на изготвяне на настоящия документ на никого от членовете на Съвета на директорите не са известни настоящи или бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на регистрационния документ, акционерите притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са:

- „Сингулар Асет Мениджмънт“ АД, гр. Варна, притежаващо 237 500 броя акции или 36,5 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството и
- „Юник Инвестмънт“ АД, гр. София, притежаващо 217 500 броя акции или 33,5 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

„Сингулар Асет Мениджмънт“ АД, гр. Варна

„Сингулар Асет Мениджмънт“ АД не участва в управителни и/ или контролни органи на други дружества и не притежава повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на други дружества.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на представляващия „Сингулар Асет Мениджмънт“ АД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че дружеството може да бъде признато за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114 , ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

„Юник Инвестмънт“ АД, гр. София

„Юник Инвестмънт“ АД не участва в управителни и/ или контролни органи на други дружества и не притежава повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете на Общото събрание в други дружества.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ на представляващия „Юник Инвестмънт“ АД не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че дружеството може да бъде признато за заинтересовано лице по смисъла на чл. 114 , ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА



ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ

Посочените в настоящия документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции от капитала на Дружеството, нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящият регистрационен документ.



VII. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Наименование	„Райфайзенбанк (България)” ЕАД
Седалище	гр. София
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 КФН и Българска Народна Банка.

2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ

Предмет

По силата на Договор за изпълнение на функциите на банка – депозитар, сключен на 26.03.2007 г., между „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ и „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, Дружеството възлага, а „Райфайзенбанк (България)” ЕАД приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, да изпълнява функции на банка – депозитар, състоящи се в извършване на депозитарни финансови услуги след изрично нареждане на Дружеството, както следва:

- водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на Дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които Дружеството има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката – депозитар за пари и/ или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на Дружеството във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.



По силата на Договора за изпълнение на функциите на банка – депозитар, банката – депозитар се задължава да води банкови сметки за паричните средства на Дружеството в открити на негово име сметки; да осигурява съхранение налични ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия Устав; да извършва в рамките на нормативно определените срокове плащания и преводи, произтичащи от договора по нареждане и за сметка на Дружеството, както и указаните от него действия във връзка с ценните книжа.

Откриването, воденето, олихвяването, разпореждането с активите по сметките се осъществява съгласно изискванията на действащата нормативна уредба, Устава на Дружеството, Договора за изпълнение на функциите на банка – депозитар и вътрешните правила на банката – депозитар.

Възнаграждение (размер и начин на плащане)

За услугите на банката – депозитар, предмет на Договора за изпълнение на функциите на банка – депозитар, същата получава възнаграждение (комисиони) съгласно стандартната Тарифата на банката – депозитар за такси и комисиони.

Срок на договора

Договорът за изпълнение на функциите на банка – депозитар е сключен за срок от една година, считано от датата на подписването му. В случай, че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Прекратяване на договора

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката – депозитар;
- с изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока;
- при прекратяване съществуването на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо банката – депозитар;
- при заличаване на банката – депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, одобрен от КФН и Българската Народна Банка.

Отговорност при неизпълнение

В случай че банката – депозитар забави превеждането на суми по договора, същата дължи законната лихва върху просрочената сума за периода на забава до пълното им изплащане. В случай че Дружеството не заплати в срок на банката – депозитар дължими суми за такси и комисиони, дължи законната лихва върху просрочената сума за периода на забава до пълното им изплащане.

В договора не са предвидени други специфични последици при неизпълнение на задължения, произтичащи от него, но в случай на възникване на такива, следва да се прилагат разпоредбите на действащото към момента законодателство.



3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не е сключвало други договори за депозитарни услуги и не е заменяло „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД като банка депозитар.



VIII. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

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

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 175236898.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„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.

„Ултимат Мениджмънт“ АД разполага с необходимия кадрови потенциал за предоставяне на консултантски услуги в областта на сделките с недвижими имоти, публичното предлагане на ценни книжа, счетоводната отчетност, данъчното законодателство.

Един от основните акционери в обслужващото дружество на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е и „Си Би Си“ АД, гр. София. „Си Би Си“ АД е дружество, което развива дейността си главно в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на фирмата включва детайлно проучване на предлагането на недвижими имоти на територията на България, закупуване на парцели с добро разположение на ключови места в големи градски центрове, инвестиране в изграждането на административни и битови сгради, с цел продажба на търговски, офисни и жилищни площи в новоизградените обекти или съответно дългосрочното им отдаване под наем на компании и части лица.

Към настоящия момент „Си Би Си“ АД реализира проекти върху четири от собствените си терени. Това са две сгради със смесено предназначение, които се строят на територията на град Бургас, жилищен комплекс от сгради за сезонно обитаване със седем входа, бистро и рекреационен център в град Варна и търговски център в град Велико Търново.

Първият проект на „Си Би Си“ АД стартира през 2005 г. с идеята за изграждане на многоетажна жилищна сграда в комплекс „Лазур“, гр. Бургас. На терена е проектирана многоетажна жилищна сграда на 8 и 9 етаж, като подпокривното пространство също е предвидено за използване. На първите две надземни нива са предвидени магазини и офиси, на следващите осем – жилища, а в сутерена е разположен подземен паркинг с 17 паркоместа, и 29 складови помещения, до който се достига през рампа за автомобилен достъп и топла връзка с жилищната площ.

Повишеният интерес към гореописания проект мотивира „Си Би Си“ АД в началото на 2006 г. да стартира изграждането на втора сграда със смесено предназначение, разположена в съседен

терен, собственост на дружеството. Обектът представлява сграда със смесено предназначение, разположена в ъглов урегулиран поземлен имот, целият с площ 511,40 кв. м.

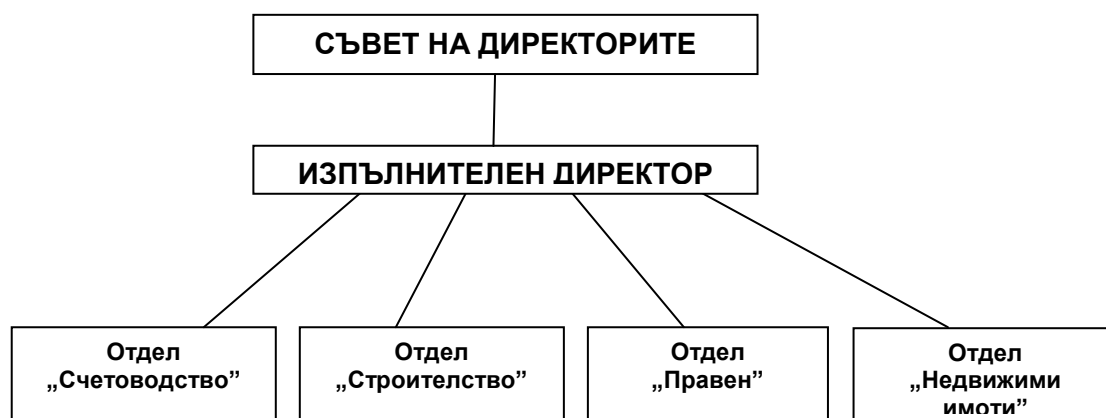
Друг проект на дружеството, който предстои да бъде реализиран до средата на 2008 г. е търговски център в град Велико Търново. Сградата е разположена в имот, предвиден за обществено обслужване, който е ъглов и е разположен на две улици. В сградата са поместени четири магазина върху площ от 2 780 кв. м.

Представител на „Си Би Си“ АД в Съвета на директорите на „Ултимат Мениджмънт“ АД е г-жа Мария Терзиева.

Изпълнителен директор на обслужващото дружество „Ултимат мениджмънт“ АД е Габриела Величкова. Г-жа Величкова е с висше икономическо образование и 5-годишен стаж в областта на маркетинга и връзките с обществеността. Към момента е финансов консултант в „Оптимал адвайзорс“ АД. Фирмата е специализирана в изготвянето на предварителни проучвания и анализ на бизнес средата; осъществяването и правната обезпеченост на сделки; разработването на финансови стратегии; привличането на финансираня и др.

Председателят на Съвета на директорите на „Ултимат Мениджмънт“ АД – г-н Франческо Пиованети е председател и изпълнителен директор на Arco Capital Corporation, Ltd. Г-н Пиованети притежава богат опит в областта на корпоративните финанси, капиталовите пазари и инвестиционното банкиране. От 2003 г. до 2006 г. той е управляващ директор в Gramercy Advisors LLC. Бил е анализатор в Deutsche Bank и Deloitte&Touche LLC, като е извършвал консултации в областта на търговското кредитиране, сливанията и придобиванията. Г-н Пиованети е завършил икономика и финанси в Bryant College и притежава магистърска степен по финанси от Columbia Business School.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА НА „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД



При необходимост „Ултимат Мениджмънт“ АД е в състояние да привлече висококвалифицирани професионалисти подизпълнители в областта на проектирането, строителството и обзавеждането на недвижими имоти.

„Ултимат Мениджмънт“ АД ще съдейства за финансирането и придобиването на недвижими имоти в София и страната, в рамките на инвестиционни проекти по придобиването и експлоатирането им.

„Ултимат Мениджмънт“ АД предоставя следните услуги:

- Консултации в областта на недвижимите имоти, инвестициите в строителството, сделки със земеделска земя и др.
- Консултации в областта на финансовата и инвестиционна политика, кредитния и финансов мениджмънт, международни финансови отношения;



- Разработване и защита пред финансови институции на бизнес -планове и инвестиционни проекти, съдействие при нужда от външно финансиране;
- Подготовка на документи за финансиране на проекти;
- Финансови операции с търговски ефекти;
- Контрол върху инвестиционния процес и оптимизиране на разходите;
- Консултации на дружества относно капиталовата им структура, консултации и услуги по преобразуване на дружествата и сделки по придобиване на предприятия;
- Изготвяне на маркетингови и PR стратегии, рекламна дейност и др.

3. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО „УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ” АД

Предмет

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен между „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ и „Ултимат Мениджмънт” АД, Дружеството възлага, а „Ултимат Мениджмънт” АД приема и се задължава срещу възнаграждение да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно да извършва част или всички от следните дейности:

- проучване на статута на недвижими имоти и вещни права и събиране на необходимите документи с оглед получаване на възможно най-пълна информация за съответния актив;
- извършване на процедури по промяна предназначението на недвижимите имоти – собственост на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ;
- изготвяне на предложения до Дружеството за сключване на прехвърлителни сделки, сделки за учредяване на ограничени вещни права, договори за отдаване на недвижими имоти под наем/ аренда и др. сделки във връзка с осъществяваната от „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ дейност по секюритизация на недвижими имоти;
- осъществяване на контрол върху изпълнението от насрещната страна на сключените от Дружеството договори, доколкото това е предвидено в съответния договор и действащото законодателство;
- поддържане на недвижимите имоти – собственост на Дружеството;
- създаване на финансово – икономически модели, структуриране на инвестиционни проекти, извършване на проучвания и анализи във връзка със секюритизацията на недвижими имоти;
- изготвяне на кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- рекламиране на недвижимите имоти – собственост на Дружеството и/ или дейността му по секюритизация на недвижимите имоти;
- изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа;
- водене и съхраняване на счетоводната отчетност на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ;
- подготовка на годишния финансов отчет и осигуряване на неговата заверка от дипломиран експерт – счетоводител;
- подготовката на тримесечните финансовите отчети на Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и приложимите нормативни актове;
- други действия, възложени във връзка с изпълнението на дейностите, изброени по-горе.

Ограничения в отношенията между „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ и „Ултимат Мениджмънт” АД като обслужващо дружество



По време на действието на договора „Ултимат Мениджмънт“ АД като обслужващо дружество не може:

- да откаже предоставянето на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ на информация или каквито и да са документи във връзка с дейностите по обслужване;
- да прихваща срещу своето възнаграждение по този Договор парични средства на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

При поискване от страна на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, „Ултимат Мениджмънт“ АД представя на отчет за изпълнение на дейностите по обслужването.

„Ултимат Мениджмънт“ АД е длъжно да осъществява правомощията си по договора и тези по учредената му представителна власт, както и да осигурява извършването на дейностите по договора в съответствие с Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ и приложимите нормативни актове.

„Ултимат Мениджмънт“ АД е длъжно да извършва възложените му съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията и при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ при изпълнение на задълженията си.

Възнаграждение (размер и начин на плащане)

„Ултимат Мениджмънт“ АД има право на годишно възнаграждение в размер на 3 % (три на сто) от стойността на дълготрайните материални активи на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ към 31 декември на съответната година, за която се дължи възнаграждението.

По силата на сключено допълнително споразумение към Договора за обслужване на дейността, възнаграждението на обслужващото дружество за дейностите по обслужване за 2008 г. възлиза на 221 250 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.

Срок на договора

Договорът с „Ултимат Мениджмънт“ АД е сключен за срок от 10 години.

Прекратяване на договора

Договорът се прекратява в следните случаи:

- с изтичане на срока на действие на договора;
- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
- при прекратяване на юридическото лице на която и да е от страните по договора;
- при отнемане на лиценза на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- при разваляне на договора поради виновно неизпълнение;
- на друго основание, предвидено в нормативен акт или в договора.

Отговорност при неизпълнение

„Ултимат Мениджмънт“ АД отговаря пред „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ за всички виновно причинени вреди, които са резултат от неполагане от „Ултимат Мениджмънт“ АД на необходимата грижа.

При забава на плащането от страна на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ на дължимите суми по договора, същият дължи неустойка в размер на законната лихва за забава.



4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАМЯНА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ПРИЧИНИ ЗА ЗАМЯНАТА, НОМЕР И ДАТА НА ИЗДАДЕНОТО ОДОБРЕНИЕ ОТ КФН

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „Ултимат Мениджмънт“ АД като обслужващо дружество.



IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2007 г. и 2008 г. са оповестени по надлежния ред. Предоставените годишни финансови отчети на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ за 2007 и 2008 г. са изготвени съгласно МСС и МСФО.

2. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2009 Г.

Неодитираните междинни финансови отчети от началото на финансовата 2009 г. до 30.06.2009 г., съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, са оповестени по надлежния ред. Отчетите са изготвени съгласно МСС и МСФО.

3. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ

„АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар“ АД. „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

4. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ГОДИШЕН И МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпвали съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на последния годишен и междинен финансов отчет.



Х. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

- размер на капитала: 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева;
- брой акции: 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции са платени изцяло при учредяването на Дружеството;
- номинална стойност на акциите: 1 (един) лев всяка една;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този регистрационен документ от КФН – 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции; брой на акциите в обръщение към края на годината – при условие, че бъдат записани всички акции от увеличението на капитала с настоящата емисия, в обръщение ще бъдат 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции;
- капиталът на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ е внесен изцяло в парични средства;
- „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не притежава собствени акции;
- „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ няма дъщерни дружества.

На 18.09.2009 г. Съветът на директорите взе решение да бъде увеличен капитала на Дружеството от 650 000 лева на 682 500 (шестстотин осемдесет и две хиляди и петстотин) лева чрез издаването на 32 500 (тридесет и две хиляди и петстотин) броя нови обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 108,15 (сто и осем лева и петнадесет стотинки) лв. Увеличението на капитала ще бъде осъществено при следните условия:

- **началната дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар:** началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението на капитала да е 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:** 14 (четиринадесет) дни. 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;
- **начална дата за записване на акции:** съвпада с датата, от която започва предлагането на правата, т.е. денят, 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:** 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.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е издавало опции върху капитала си и няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Освен описаната по-горе емисия акции от първоначалното увеличение на капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, от датата на учредяване на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ няма промяна в емитирания акционерен капитал на Дружеството и/ или броя на акциите или класа акции, от които е съставен, и емитентът не е издавал други емисии акции.

Информация относно промените, настъпили по отношение на акционерния капитал на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, може да бъде открита в Раздел II Основна информация, т. 1.7 Акционерен капитал.

Не са налице по-значителни условия или различни условия от регламентиранияте по закон, които е необходимо да бъдат изпълнени, за да се осъществи промяна правата на държателите на акции.

Не са налице разпоредби, установяващи праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Описание на предмета на дейност и целите на емитента

Съгласно чл. 5 от Устава предметът на дейност на Дружеството 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. „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 7 от Устава, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ има следните инвестиционни цели:

- 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.

Разпоредби относно членовете на Съвета на директорите

В съответствие с действащото законодателство Дружеството се управлява по едностепенната система – от Съвет на директорите, състоящ се от 5 членове. В чл. 38 от Устава са посочени изискванията, на които трябва да отговарят членовете на Съвета. Правомощията на Съвета на директорите и задълженията на членовете са регламентирани в чл. 40 – 42 от Устава.



Описание на правата, преференциите и ограниченията, които произтичат от акциите

Всички акции от капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ са безналични, обикновени, свободнопрехвърляеми, поименни, с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и Търговския закон дава следните права на притежателя си:

- **право на един глас в Общото събрание на акционерите.** Акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- **право на дивидент при разпределяне на печалбата.** Право 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 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- **право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството.** Всяка акция от „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. 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 обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят 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 само на основание, предвидено 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 5-годишен срок от прекратяването на Дружеството.

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

- **право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции,** които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- **право на участие в управлението,** да избира и да бъде избран в органите за 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 и 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** на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. Към датата на изготвянето на този документ, „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ не е издавало привилегирани акции.

Описание на условията за свикване на Общо събрание на акционерите на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ

- Общото събрание се свиква от Съвета на директорите;
- от лица, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на „АРКО ТАУЪРС“ АД СИЦ, имат право да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание, по определен от тях дневен ред.
- свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър към Агенция по вписванията, оповестена по реда на чл. 115 ал. 4 и 5 от Закона за публичното предлагане за ценни книжа. Съдържанието на поканата се определя съгласно изискванията на действащото законодателство;
- времето от обявяването на поканата до откриването на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание на акционерите се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание на Дружеството се провежда в неговото седалище. Първото Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на финансовата година, а следващите редовни общи събрания се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява само от акционери, които са вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите, които са физически лица, участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите, които са юридически лица, участват чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и трябва да отговаря на изискванията на чл. 116 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ако акционерът - упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител и да бъде представено на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството в срок до 15.00 часа на работния ден, предхождащ датата на Общото събрание на адреса на управление на Дружеството. За провеждане на Общо събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството. При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред, не по-малко от 14 дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените в него акции. Датата и часът на новото заседание може да се посочат в поканата за първото. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процент плюс една акция) от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. Решението на Общото събрание относно изменение и допълнение на Устава, увеличаване и намаляване на капитала и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство не по малко от 2/3 от представените на Общото събрание акции. Решенията за изменение и допълнение в Устава на Дружеството и решенията за преобразуване или прекратяване на Дружеството влизат в сила след одобрението и разрешението на КФН.



Разпоредби в Устава или в правилата за работа на Съвета на директорите, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството

Промените в лицата, управляващи „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ съгласно Устава и закона се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в търговския регистър към Агенция по вписванията. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

Описание на условията в Устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

Условията в Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- **Съгласно чл. 17 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:** (1) издаване на нови акции или (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми – в акции. Капиталът на емитента не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението, емитентът издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- **Увеличение по решение на Общото събрание на акционерите** – увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 от представените на събранието акции. При увеличението на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял от преди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на 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.

- **Увеличение по решение на Съвета на директорите.** Съгласно чл. 40, ал. 3, т. 12 от Устава на Дружеството, в продължение на 5 години, считано от датата на провеждане на Учредителното събрание на Дружеството, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение не може да надхвърля 500 000 000 лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. В случай на успешно провеждане на увеличението на капитала, Съветът на директорите заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението изискуемите от действащото законодателство документи, включително тези регламентирани в чл. 112в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и доказващи спазването на изискванията на глава осма от Закона.
- **Намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. Капиталът може да се намали чрез: (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това, или (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции. Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в търговския регистър.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ

От момента на учредяване на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ до момента на изготвяне на настоящия документ няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ.

4. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно разпоредбите на неговия Устав, Дружеството се прекратява в следните случаи:

- по решение на Общото събрание;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- при отнемане на разрешението му за извършване на дейност от КФН;
- в други, предвидени в закона, случаи.

За прекратяване на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ се издава разрешение от КФН.

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е длъжно в седемдневен срок от решението на Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

5. ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО



Към датата на изготвяне настоящия регистрационен документ „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната дейност на Дружеството.

6. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ СПОРЕД ВИДА

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ притежава урегулиран поземлен имот V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“ с общата площ на имота по скица е 48 436 кв. м.

7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО

Към момента „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ притежава един недвижим имот, разположен на територията на гр. София.

8. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕТО НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Към 30.06.2009 г. размерът на разходите на Дружеството е 12 798 758 лв., като са включени извършените плащания съгласно сключените договори за проектиране и проектен мениджмънт, възнаграждения на обслужващото дружество, одитори и др.

9. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към датата на изготвяне на настоящия документ, не се извършват строежи, ремонти или подобрения.

10. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

11. ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДРУЖЕСТВА И СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ В ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ

Имайки предвид, че инвестиционният проект на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е все още в начална фаза и до пълното му изграждане и функциониране, има дълъг период от време, на този етап не се налага сключването на застрахователни договори.

12. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Оценката на недвижимия имот, собственост на „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ е изготвена от независимия експерт – оценител инж. Светла Христова. Огледът на недвижимия имот е извършен на 28.12.2008 г. Оценката е изготвена на 30.12. 2008 г., като са използвани следните данни за недвижимия имот:

- Документи, касаещи правния статут на обекта;
- Нотариален акт за покупко-продажба;



- Информация, получена при огледа на обекта;
- Информация от собствен опит на оценителя;
- Други.

Съгласно Метода на пазарните аналози, стойността на оценката на УПИ V_{1017, 1018}, квартал 50, гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17” е 50 евро/ кв. м. или 4 736 630 лв. Сумата от последния годишен финансов отчет е в размер на 4 736 560 лв.

На този етап не е налице и не може да бъде представена статистическа информация за пазарните цени на имоти с подобни параметри с оглед на обстоятелството, че теренът – собственост на Дружеството е със специфична характеристики (локация и площ), както и във връзка с драстичния спад в търсенето на недвижими имоти, обусловено от световната финансова криза.

Изготвилият оценката, инж. Христова, отговаря на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и разполага с екип с много добра професионална подготовка. Инж. Христова има професионален опит в областта на: бизнес оценки, концесионни и финансови анализи, саниращи програми, инвеститорски контрол и управленско консултиране, ликвидация, приватизация, ОВОС.

В дейността си, оценителят използва наличната за целта нормативна база, както и подходящ подбор от програмни продукти и системи, позволяващи съкращаване на времето за обработка на данните и постигане на максимално ефективен краен резултат.

13. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИТЕ ВНОСКИ

Към настоящия момент „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски, които да представляват част от вземанията, произтичащи от сключени от Дружеството договори и споразумения.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Възнаграждението на обслужващото дружество е в размер на 3 % (три на сто) от стойността на дълготрайните материални активи на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ към 31 декември на съответната година, за която се дължи възнаграждението.

Месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са определени при учредителното събрание на „АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, проведено на 15.02.2007 г., и са в размер на 200 лева.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В регистрационния документ не е включена информация, изготвена от експерти, вкл. и по искане на емитента. Представената информация от трети страни е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информацията са посочени в съответния раздел.

16. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ

„АРКО ТАУЪРС“ АДСИЦ няма дългосрочно (пряко или непряко) участие в други дружества.

17. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат Проспекта, състоящ се от Регистрационен документ, Резюме и Документ за предлаганите ценни книжа и приложенията към него, допълнителна информация за Дружеството и предлаганите ценни книжа 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
e-mail: office@arcotowers.com

Офис на инвестиционния посредник „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД

„БУЛБРОКЪРС“ ЕАД
гр. София
ул. „Шейново“ № 7
Телефон (+359 2) 489 36 40
e-mail: office@bulbrokers.bg

Посочените документи са публикувани и в електронна форма на интернет адреса на Дружеството: www.arcotowers.com, както и на интернет адреса на „БФБ – София“ АД: www.bse-sofia.bg.