

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

„Артекс Инженеринг” АД, ISIN код на емисията: BG2100016083

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „Артекс Инженеринг” АД на 25.06.2008 г.

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане от 11.08.2008 г.;
- ⇒ Отчет за изпълнението на задълженията на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, както и спазване на определените финансови показатели и състоянието на обезпечението към 31.12.2008 г.;
- ⇒ Предварителен финансов отчет към 31.12.2008 г. /неконсолидиран/, който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци.

На 03.07.2008 г. „Артекс Инженеринг” АД емитира първия си облигационен обезпечен заем с номинал 6 000 000 евро и ISIN код BG2100016083. Проспектът на емисията облигации е потвърден от Комисията за финансов надзор и емисията е регистрирана за търговия на “Неофициален пазар” на Българска фондова борса – София АД (код на БФБ: А84А).

Строително-инвестиционната компания „Артекс Инженеринг” АД е акционерно дружество с основна дейност – цялостно проектиране, инвестиране и строителство на обществени и жилищни сгради, както и проектиране и изпълнение на интериорни пространства.

„Артекс Инженеринг” АД е със седалище гр. София, Р. България и адрес на управление: район Средец, ул. „Неофит Рилски” № 46.

Дружеството е учредено на 4 ноември 1996 г. като ЕООД с едноличен собственик на капитала арх. Пламен Младенов Мирянов. С Решение № 6 на Софийски градски съд от 16.10.2006 г. компанията е преобразувана в акционерно дружество. През 2008 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Основният капитал към момента е 1 000 000 лева, разпределен в 8 000 броя акции с номинална стойност 125 лева.

Компанията е с едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите и се представлява от Председателя на Съвета на директорите. Към датата на финансовите отчети Съветът на директорите на дружеството се състои от седем лица, но считано от 15.01.2009г. съставът е променен и сведен до четирима души.

„Артекс Инженеринг” има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175155346.

1.Баланс на Емитента

БАЛАНС

АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД

АКТИВИ	31.12.2008 г.		изменение прямо 31.12.2007	31.12.2007 г.	
	BGN '000	%		BGN '000	%
ДЪЛГОТРАЙНИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ	32 148	76.03%	37.99%	23 297	85.22%
Дълготрайни материални активи	1 276	3.02%	27.47%	1 001	3.66%
Земи (терени)	94	0.22%	0.00%	94	0.34%
Сгради и конструкции	108	0.26%	-28.00%	150	0.55%
Машини, съоръжения и оборудване	733	1.73%	46.60%	500	1.83%
Транспортни средства	289	0.68%	40.29%	206	0.75%
Други ДМА	52	0.12%	1.96%	51	0.19%
Дългосрочни финансови активи	30 872	73.01%	38.46%	22 296	81.56%
Дялове и участия	149	0.35%	-9.70%	165	0.60%
Инвестиционни имоти	30 707	72.62%	38.75%	22 131	80.96%
Други дългосрочни ценни книжа	16	0.04%			
Дългосрочни вземания					
КРАТКОТРАЙНИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ	10 135	23.97%	150.87%	4 040	14.78%
Материални запаси	3 210	7.59%	83.64%	1 748	6.39%
Продукция	610	1.44%			
Стоки	1 758	4.16%	78.66%	984	3.60%
Незавършено производство	842	1.99%	10.21%	764	2.79%
Краткосрочни вземания	1 206	2.85%	-9.66%	1 335	4.88%
Вземания от свързани предприятия					
Вземания от клиенти и доставчици	224	0.53%	-81.76%	1 228	4.49%
Данъци за възстановяване	196	0.46%	97.98%	99	0.36%
Други краткосрочни вземания	786	1.86%	9725.00%	8	0.03%
Разходи за бъдещи периоди				6	
Парични средства	5 719	13.53%	501.37%	951	3.48%
Парични средства в брой	1 054	2.49%	75.96%	599	2.19%
Парични средства в безсрочни депозити	4 665	11.03%	1225.28%	352	1.29%
ОБЩО АКТИВИ	42 283	100%	54.67%	27 337	100%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	29 282	69.25%	95.74%	14 960	54.72%
Дългосрочни задължения	29 282	69.25%		14 960	54.72%
Задължения към свързани предприятия				896	3.28%
Задължения към финансови предприятия /банки/	15 904	37.61%	13.08%	14 064	51.45%
Задължения по финансов лизинг	675	1.60%		0	
Задължения по облигационни емисии	11 735	27.75%			
Други дългосрочни задължения	968	2.29%			
Приходи за бъдещи периоди и финансираня					
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	5 383	12.73%	-24.47%	7 127	26.07%
Краткосрочни задължения	5 383	12.73%	36.42%	3 946	14.43%
Задължения към финансови предприятия /банки/	4 699	11.11%	752.81%	551	2.02%
Задължения към доставчици и клиенти	153	0.36%	-91.49%	1 798	6.58%
Задължения към персонала	147	0.35%	2.80%	143	0.52%
Задължения към осигурителни предприятия	33	0.08%	3.13%	32	0.12%
Данъчни задължения	8	0.02%	-81.82%	44	0.16%
Други краткосрочни задължения	343	0.81%	-75.11%	1 378	5.04%
Приходи за бъдещи периоди и финансираня				3 181	11.64%
ОБЩО ПАСИВИ	34 665	81.98%	56.95%	22 087	80.80%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен капитал	1 000	2.37%	150.00%	400	1.46%
Резерви	270	0.64%	0.00%	270	0.99%
Финансов резултат	6 348	15.01%	38.60%	4 580	16.75%
Натрупата печалба (загуба)	3 981			2 430	
Текуща печалба (загуба)	2 367			2 150	
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7 618	18.02%	45.10%	5 250	19.20%
СУМА НА ПАСИВА	42 283	100%	54.67%	27 337	100%

1.1. Анализ на Актива

Поради характера на дейността на Емитента, дълготрайните активи представляват 76.03% от активите му към 31.12.2008 г., а сред тях най-голям е дялът на инвестиционните имоти. Към края на 2008 г. те са 72.62% от всички активи, а към края на 2007 г. – 80.96%. В резултат на разрастването на дейността на дружеството, се забелязва годишен ръст от 38.75% в размера на инвестиционните имоти.

Близо два и половина пъти е увеличението при краткотрайните активи, сравнено с 31.12.2007 г. Този факт се дължи основно на размера на паричните средства. Към 31.12.2007 г. те са представлявали едва 3.48% от общо активи, а към 31.12.2008 г. са достигнали 13.53% от тях, което им отрежда второто място сред активите. Дружеството поддържа около 2.5% от актива под формата на парична наличност.

Краткосрочните вземания отбелязват спад от 9.66% от стойностите към 31.12.2007 г., като „Вземанията от клиенти и доставчици” са намалели близо пет цяло и половина пъти за сметка на другите краткосрочни вземания, при които има ръст от близо 100 пъти.

1.2. Анализ на Пасива

Дружеството финансира основната си дейност, чрез използване на собствения капитал и външни привлечени средства. Основните източници на външно финансиране използвани от емитента са под формата на банкови кредити и облигационни заеми.

Към 31.12.2008 г. задълженията на емитента по банковите заеми са 48.72% от всички пасиви, а облигационният заем – 27.75%.

На 03.07.2008 г. Дружеството емитира своя първи облигационен заем при следните параметри:

ISIN код	BG2100016083
Размер	6 000 000 EUR
Номинал	1 000 EUR
Купон	Плаващ процент в размер на 3-месечния Euribor + 3.0% (три на сто) годишно, но не по-малко от 7.5% (седем цяло и пет на сто).
Срочност	84 месеца
Падеж	03.07.2015 г.
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху земя. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на „Артекс Инженеринг” АД за парични средства по разплащателна сметка в евро при банката - довереник

Заеми, получени от дружеството към 31.12.2008 г.:

Дата на сключване	Вид на заема	Размер / EUR/	Сума към 31.12.2008 г.	Лихва	Падеж
29.08.2005	Кредит BRS Младост	747 127.06	169 779.81	3 мес. EURIBOR + 5.5%	29.08.2010
28.03.2007	Кредитна линия - БПБ	2 200 000.00	614 178.29	3 мес. EURIBOR + 4%	28.03.2010
19.06.2007	Кредит ОББ	6 000 000.00	5 835 120.00	3 мес. EURIBOR + 3.15%	20.04.2014
11.02.2008	Кредитна линия: БПБ	1 000 000.00	1 000 000.00	3 мес. EURIBOR + 3.5%	11.08.2009
16.04.2008	Кредитна линия: ОББ	2 000 000.00	2 000 000.00	3 мес. EURIBOR + 3%	30.03.2010
31.07.2008	Кредит ОББ	915 250.00	915 250.00	3 мес. EURIBOR + 3.5%	25.07.2013
Общо:		12 862 377.06	10 534 328.10		

Към 31.12.2008 г. Дружеството има дългосрочни задължения по 17 лизингови договори за машини, съоръжения и автомобили на обща стойност 1 018 356.14 лв., и краткосрочни кредити към две физически лица на обща стойност 968 хил. лв.

2. Отчет на доходите на Емитента

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД	BGN '000	BGN '000
Приходи	20 425	17 784
Себестойност на продажбите	-2 116	-1 112
Брутна печалба от оперативна дейност	18 309	16 672
Разходи за дейността	-13 103	-13 132
Печалба от оперативна дейност	5 206	3 540
Нетни финансови приходи/ (разходи)	-2 576	-1 148
Печалба преди данъци	2 630	2 392
Данъци върху печалбата	-262	-242
Нетна печалба / загуба	2 368	2 150¹

През разглеждания период приходите от продажби на Дружеството отбелязват ръст от 14.85% спрямо 31.12.2007 г. Приходите от продажба на стоки (земя и право на строеж) представлява 30.87% от всички приходи, докато основната част от тях, а именно 68.71% се дължи на приходите от продажба на услуги (строителна дейност).

Основните пера в разходната част са „Разходи за материали” с дял от 35.50%, „Разходите за външни услуги” – 26.64% и „Финансовите разходи” – 14.89% от всички разходи. При първите се забелязва лек спад от около 17% спрямо 31.12.2007 г., докато разходите за външни услуги се увеличават с 21.19%, а тези за лихви – с 179.45%.

Разходите за дейността представляват 64.15% от приходите от продажби, като основната тежест пада върху разходите за материали и за външни услуги.

¹ Разликата между посочените тук данни и тези от одитираните отчети се дължи на несъответствието в данъчните задължения, което е установено при подаване на данъчната декларация на 14.03.2008 г, докато отчетите са заверени от одиторската компания на 06.03.2008 г

Разходите като % от приходите от продажби

РАЗХОДИ	31.12.2008 г.	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.	31.12.2007 г.
<i>Разходи за дейността</i>	<i>в хил. лв.</i>	<i>%</i>	<i>в хил. лв.</i>	<i>%</i>
Разходи за материали	6 347	31.07%	7 641	42.97%
Разходи за външни услуги	4 764	23.32%	3 931	22.10%
Разходи за амортизации	436	2.13%	322	1.81%
Разходи за възнаграждения	1 228	6.01%	948	5.33%
Разходи за осигуровки	262	1.28%	232	1.30%
Други разходи	66	0.32%	58	0.33%
Общо разходи за дейността	13 103	64.15%	13 132	73.84%
Разходи за лихви	2 652	12.98%	949	5.34%

ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ	ОПИСАНИЕ	2008	2007
Коефициент на покритие на разходите за лихви	на (Печалба от основна дейност + Разходи за лихви)/ Разходи за лихви	1.99	3.52

3. Отчет на паричния поток

АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД ПАРИЧЕН ПОТОК	31.12.2008 г.			31.12.2007 г.		
	Постъпления	Плащания	НПП	Постъпления	Плащания	НПП
А. НПП от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	16 974	24 253	-7 279	18 095	24 392	-6 297
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	10	1 487	-1 477		1 094	-1 094
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни и др.			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		10	-10		5	-5
Платени и възстановени данъци	2	427	-425		357	-357
Други парични потоци от основна дейност	393	1 677	-1 284		650	-650
Всичко НПП от основна дейност	17 379	27 854	-10 475	18 095	26 498	-8 403
Б. НПП от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи					147	-147
Парични потоци свързани с краткосрочни финансови активи					16	-16
Всичко НПП от инвестиционна дейност (Б)				0	163	-163
В. НПП от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	28 150	10 427	17 723	10 306		10 306
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		2 176	-2 176		856	-856
Други		304	-304		193	-193
Всичко НПП от финансова дейност (В)	28 150	12 907	15 243	10306	1049	9257
Изменение на паричните средства за периода	45 529	40 761	4 768	28 401	27 710	691
Парични средства в началото на периода			951			260
Парични средства в края на периода			5 719			951

4. Анализ на ликвидността

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ОПИСАНИЕ	2008	2007
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	1.88	0.57
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни пасиви	1.29	0.32
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) /Краткосрочни пасиви	1.06	0.13

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Емитента има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. Дружеството се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкови кредитни линии и емисии облигации.

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитните линии се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

5. Анализ на рентабилността

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	ОПИСАНИЕ	2008	2007
Приходи от основна дейност (в хил. лв.)		20 425	17 784
Нетна печалба (загуба) (в хил. лв.)		2 368	2 150
Нетни доходи от лихви (в хил. лв.)		-2 566	-949
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/ Общо активи	-6.07%	-3.47%
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	18.02%	19.20%
Възвръщаемост на активите	Нетна печалба / Общо активи	5.60%	7.86%
Възвръщаемост на капитала	Нетна печалба / Балансова ст-ст на собствения капитал	31.08%	40.95%

6. Показатели за задлъжнялост и обрщаемост

ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ	ОПИСАНИЕ	2008	2007
Ливъридж	Задължения / Общо активи	81.98%	69.16%
Гийринг	Задължения / Собствен капитал	455.04%	360.11%

ОБРАЩАЕМОСТ	ОПИСАНИЕ	2008	2007
Обрщаемост на вземанията в дни	Вземания * бр. дни в периода/ Приходи от основна дейност	21.61	27.40
Обрщаемост на задълженията в дни	Задължения * бр. дни/ Приходи от основна дейност	621.17	388.03

7. Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс и минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви

Дружеството няма задължение да спазва определени финансови показатели до погасяване на облигационния заем съгласно чл. 100б, ал. 1, т. 2.

Към 31.12.2008 г. „Артекс Инженеринг” АД има следните показатели:

Пасиви / Активи = 81.98%

Коефициент на покритие на разходите за лихви = 1.99

8. Състояние на обезпечението

Описание на обезпечението:

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер на до 6 000 000 (шест милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси и всички вземания на банката - довереник, "АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ" АД е учредило в полза на банка - довереник на облигационерите от емисията:

8.1. Първа по ред договорна ипотека върху следните свои собствени недвижими имоти:

А) Неурегулиран поземлен имот с площ от 2500 кв. м. по нотариален акт, а по скица от 2478 кв. м., находящ се в с. Бистрица – София, административен район, "Панчарево", планоснимачен район вилна зона "Малинова долина – Бункера I етап" (местност "Булини мост"), с планоснимачен № 1005 от кадастрален лист 758 по кадастралния план на гр. София, с. Бистрица при съседни по скица: имот с планоснимачен номер 848, № 921, № 1384, № 1039, № 1192, № 1208, а по Нотариален акт представляващо имот планоснимачен № 47 от масив 60 по плана на с. Бистрица – София, при съседни по нотариален акт – наследници на Цветан Петров Гавазки, имот № 48, стопанисван от общината, пасище, мера, наследници на Иван Дешов Калфин и имот № 4, стопанисван от общината. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 10, том III, рег. № 3532, дело № 377 на нотариус Даниела Комсалова и Скица на имота;

Б) Поземлен имот – нива, находяща се съгласно решение на Поземлената комисия в землището на Горубляне, Столична община, район "Панчарево", град София, местността "Булин мост", целият с площ от 2 769 декара, представляващ имот № 035095 с ЕКАТТЕ 99122, десета категория, при граници по скица: имот № 035091, пасище, мера на наследници Владо, Иван и Тодор Филибанови, имот № 035093 – нива на наследници на Димитър, Спас, Петър, Янко М., имот № 035092 нива на Йордан Младенов Георгиев и имот № 035115 – дърво на общината, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 25, том VIII, рег. № 12265, дело № 1244 от 2005 г.

В) Поземлен имот, съгласно решение на Поземлената комисия – нива, а съгласно скица – пасище, мера находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район "Панчарево", град София, местността "Булин мост", целият с площ от 1 324 кв. м., представляващ имот № 035075 с ЕКАТТЕ 99122, съгласно решение на Поземлена комисия десета категория, а съгласно скица пета категория, при граници и съседни по скица: имот № 035076 – пасище, мера на община, имот № 035087 нива на Славчо Йорданов Бърборков, имот № 035115 дърво на община, имот № 035086, пасище, мера на наследници на Владо, Иван и Тодор Филибанови, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том VIII, рег. № 12266, дело 1245 от 2005 г.;

Г) Поземлен имот, съгласно решение на Поземлена комисия – нива, а съгласно скица – пасище, мера находяща се съгласно решение на ПК в землището на Горубляне, Столична община, район "Панчарево", град София, местността "Булин мост", целият с площ от 2 036 кв. м., представляващ имот № 035086 с ЕКАТТЕ 99122 десета категория, при граници и съседни по скица: имот № 035093 – нива на наследници на Димитър, Евстати, Спас, Петър, Янко М., имот № 035091 – пасище, мера, на наследници на Владо, Иван и Тодор Филибанови, имот № 035072 – пасище, мера на община, имот № 035115 дърво на община и имот № 035092 нива на наследници на Йордан Младенов Георгиев, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том VIII, рег. № 12266, дело 1245 от 2005 г.;

Д) Поземлен имот, съгласно документ за собственост – нива, а съгласно скица пасище, мера, находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район "Панчарево", град София, местността "Булин мост", целият с площ от 7 072 кв. м., представляващ имот № 035091 с ЕКАТТЕ 99122 десета категория, при

граница и съседни по скица: имот № 035115 дърво на община, имот № 035086 пасище, мяра на наследници на Владо, Иван и Тодор Филибанови, имот № 035093 нива на наследници на Димитър, Евстати, Спас, Петър, Янко М., имот № 035095 – нива на наследници на Александър Филибанов Цветанов, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том VIII, рег. № 12266, дело 1245 от 2005 г.;

Е) Поземлен имот, находящ се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 3 194 кв. м., представляващ имот № 035090 с ЕКАТТЕ 99122, с начин на трайно ползване съгласно скица: гора в земеделски земи, десета категория, при граница и съседни по скица: имот № 035115 дърво на община, имот № 035087 нива на Славчо Йорданов Бърборков, имот № 035089 гора в земеделски земи на Славчо Йорданов Бърборков и имот № 035074, мяра на община – временно стопанисване, заедно с всички подобрения в поземления имот, като върху имота има следните ограничения: Електропровод 20 кV. на 10 м. от двете страни до крайните проводници или на 11 м. от оста на електропровода не могат да се строят сгради и съоръжения и засаждат високостеблени растения. Трайните насаждения да се опазват и сторанисват в съответствие с чл. 18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок. . Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 27, том VIII, рег. № 12272, дело 1246 от 2005 г.;

Ж) Поземлен имот – нива, находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 4 893 кв. м. представляващ имот № 035092 с ЕКАТТЕ 99122, десета категория, при граница и съседни по скица: имот № 035095 – нива на наследници на Александър Филибанов Цветанов, имот № 035093 нива на наследници на Димитър, Евстати, Спас, Петър, Янко М., имот № 035086 пасище, мяра на наследници на Владо, Иван и Тодор Филибанови и имот № 035115 дърво на община, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 27, том VIII, рег. № 12272, дело 1246 от 2005 г.;

З) Поземлен имот, находящ се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 2 365 кв.м., представляващ имот № 035093 с ЕКАТТЕ 99122, десета категория, при граница и съседни по скица: имот № 035094 пасище, мяра на наследници на Владо, Иван и Тодор Филибанови, имот № 035092 нива на наследници на Йордан Младенов Георгиев и имот № 035095 – нива на наследници на Александър Филибанов Цветанов, заедно с всички подобрения в имота. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том VIII, рег. № 12453, дело 1279 от 2005 г.;

Забележка: Съгласно предоставени скици от цифровия кадастър на Столична община, от имоти с № 035075, 035086, 035091, 035093, 035095 и 035092 е образуван поземлен имот с планоснимачен номер 635 с площ от 20 459 кв. м. и от имот с № 035090 е образуван имот с пл. № 327 с площ по скица 3 195 кв. м. (по документ за собственост площта е 3 194 кв. м.)

И) Имот № 000560 по плана на с. Бели Искър, ЕКАТТЕ 03441, община Самоков, местност “Адамов дол”, представляващ: Пасище, мяра с площ на имота 8 649 кв. м. девета категория, при граница: имот № 000557 – пасище, мяра, имот № 000114 – пасище, мяра, имот № 000538 – пасище, мяра, имот № 000116 – пасище, мяра и имот № 000123 – местен път; Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 144, том IIIA, рег. № 4481, дело № 501 от 2006 г. на нотариус Спасимир Хаджиангелов;

К) Имот № 009107 по картата на землището на с. Бели Искър, ЕКНМ 03441, община Самоков, местност “Адамов дол”, с площ на имота 3 804 кв. м., девета категория, с начин на трайно ползване: Ливада при следните граница: имот № 9109 – ливада, временно стопанисвана от община Самоков, имот № 000186 – иглолистна гора на МЗГ – ДЛ, имот № 009105 – ливада на наследници на Георги Иванов Зуликарски, имот № 009106 – ливада на наследници на Спас Йорданов Бичаков, имот № 00185 – храсти и имот № 00186 - иглолистна гора на МЗГ – ДЛ. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 63, том IIIA, рег. № 3029, дело № 432 от 2005 г. на нотариус Спасимир Хаджиангелов;

Л) Поземлен имот – ливада с площ от 3 499 кв. м., девета категория, находяща се в местността “Адамов дол”, представляващ имот № 009106, в землището на с. Бели Искър, община Самоков, Софийска област, при граници и съседни имоти: имот № 009105 - ливада на наследници на Георги Иванов Зуликарски, имот № 009101 – ливада на наследници на Васил Иванов Спасов, имот № 009100 – ливада на наследници на Димитър Христов Радоиков, имот № 000185 – храсти на община Самоков – временно стопанисвана и имот № 009107 – ливада на наследници на братя Коста, Стоян и Иван Симитчийски. Описанието на имота е съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том IVA, рег. № 5805, дело № 675 от 2005 г. на нотариус Борислав Механджийски и Скица № Ф01655/09.01.2006 г.

8.2. Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания за парични средства по разплащателна сметка в евро, в която ще постъпват средствата от евентуална продажба на имотите или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка. Емитентът открива разплащателната сметка в евро по предходното изречение в “Обединена българска банка” АД, IBAN: BG62UBBS80021427242010, BIC UBBSBGSF

Към датата на учредяване на обезпечението сумата, за която се учредява договорната ипотека върху описаните по-горе недвижими имоти, е в размер на 122,78% от номиналната стойност на издадената от Дружеството емисия облигации от 6 000 000 (шест милиона) евро. Дружеството се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т. 8.1 и т. 8.2, не по-малко от 120% (ниво на обезпечение) от номиналната стойност на издадените облигации.

Стойност на обезпечението:

Извършената оценка на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, е от „Явлена Импакт” ООД. Към 31.12.2008 г. няма изменение в състоянието, вида и стойността на обезпечението по облигационния заем.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ИМОТ	ОБЩА ПЛОЩ	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ В ЛВ.	СТОЙНОСТ ЛВ./ КВ.М.	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ В ЕВРО	СТОЙНОСТ ЕВРО/ КВ.М.	ДАТА НА ОЦЕНКАТА
Бистрица, ПИ 1005,	2 500	1 416 800.00 лв	567 лв	€ 724 398.34	€ 290	04.06.2008
Панчарево, ПИ 635 /ПИ 35081/	20 459	7 800 100.00 лв	381 лв	€ 3 988 127.80	€ 195	09.05.2008
Панчарево, ПИ 327 /ПИ 35095/	3 194	1 004 300.00 лв	314 лв	€ 513 490.44	€ 161	09.05.2008
БЕЛИ ИСКЪР, САМОКОВ						
ПИ 000560	8 649	2 572 700.00 лв	297 лв	€ 1 315 400.62	€ 152	04.06.2008
ПИ 009107	3 804	661 000.00 лв	174 лв	€ 337 963.93	€ 89	04.06.2008
ПИ 009106	3 499	953 300.00 лв	272 лв	€ 487 414.55	€ 139	04.06.2008
ОБЩО:	42 105	14 408 200.00 лв		€ 7 366 795.68		
Номинална стойност на облигационния заем				€ 6 000 000.00		
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите				122.78%		

9. Изпълнение на задълженията на „АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ” АД във връзка с облигационната емисия

- До момента са извършени следните две лихвени плащания:
- На дата 30.09.2008 година е платена сумата в размер на 119 977.05 евро от сметката на дружеството в „Юробанк И Еф Джи България” АД.
- На дата 19.12.2008 година е платена сумата в размер на 125 387.18 евро от сметката на дружеството в „ОББ” АД.
- Няма изменение в състоянието, вида и стойността на обезпечението по облигационния заем.
- От средствата по облигационната емисия са изразходвани общо 4 000 000 евро, от които 2 325 000 евро са използвани за покриване на задължения по банкови кредити към „И Еф Джи Люксембург” и „Юробанк И Еф Джи България” АД, а сумата в размер на 1 675 000 евро е изразходвана за текущата дейност на дружеството.

10. Мерки, свързани със световната финансова криза

„АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ” АД е концентрирало дейността си в строителство на луксозни обществени и жилищни сгради на първокласни локации в столицата. С оглед свеждане до минимум отрицателните последици от глобалната финансова криза, Дружеството прилага система за задълбочен анализ на бъдещите проекти и засилен мониторинг на настоящите, като продължава стриктно да следва в своята работа спазването на най-високи стандарти за качество.

Във връзка с минимизиране евентуални последици от финансовата криза „АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ” АД предприе следните действия:

- Намаление на цените с 10% за клиенти, които плащат със собствени средства – в сила до 31.12.2009 г.
- Увеличен процент на комисионна за агенциите, с които дружеството работи - на 5%, при реализация на проект;
- Засилена рекламна кампания;
- Компанията не планира спиране на строителството на нито един от обектите си и до края на годината ще стартира и най-мащабния си до момента проект „БЕЛАДЖИО БЪЛГАРИЯ”, за който са заделени 2 000 000 евро от облигационния заем.
- На 29.12.2008 година беше сключена сделка с ПЕНСИОННО-ОСИГУРИТЕЛНА КОМПАНИЯ „ДОВЕРИЕ” за продажбата на четири етажа и 60 паркоместа за новата офис сграда в кв. „Изток” в размер на 7 220 000 евро.

Според Дружеството, финансовата криза не се отразява върху неговата дейност, а дори се забелязва ръст в продажбите спрямо предходните месеци, поради факта, че в момента дружеството има много клиенти, които предпочитат да инвестират в качествен имот пред съществуващите алтернативи за влагане на спестяванията им.

Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Енемона” АД, декларира:

- Обединена Българска Банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Енемона” АД;
- Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Енемона” АД
- Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “Енемона” АД;
- Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “Енемона” АД;
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират и интереса на облигационерите.

Христо Константинов

Директор, Дирекция „Инвестиционно банкиране”