



ARCO TOWERS

АРКО ТАУЪРС



1700 Sofia
Vitosha Quarter
4 K. Petkanov Str.

tel. (+359 2) 945 53 81
(+359 2) 939 88 88
fax (+ 359 2) 939 88 99

гр. София 1700
кв. „Витоша“
ул. „К. Петканов“ № 4

тел.: (+359 2) 945 53 81
(+359 2) 939 88 88
факс (+ 359 2) 939 88 99

e-mail: office@arcotowers.com
www.arcotowers.com

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София
за четвърто тримесечие на 2022 г.

1. Общи положения

„Арко Тауърс“ АДСИЦ (с предишна фирма „Сингулар“ АДСИЦ) е учредено в гр. София на 15.02.2007 г. с капитал 500 000 лева и адрес на управление кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

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

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

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

През месец септември 2007 г. беше успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права (150 000 броя) бяха изкупени и бяха записани 150 000 броя акции.

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

На 18.09.2009 г. Съветът на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съгласно взетото решение, капиталът на Дружеството се увеличава от 650 000 лева на 682 500 лева чрез издаване на 32 500 нови акции с номинална стойност 1 лев. Увеличението на капитала бе успешно осъществено като бяха записани всичките 32 500 новоемитирани акции. Увеличението на капитала бе вписано на 13.11.2009 г. в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

На 07.12.2016 г. с Решение № 826 – ДСИЦ, Комисията за финансов надзор даде одобрение за замяна на обслужващото дружество - „Ултимат мениджмнт“ АД с „Конфирма“ АД, гр. София.

Считано от 20.10.2022 год. Банка - депозитар на Дружеството е “Уникредит Булбанк” АД.

2. Важни събития, настъпили през отчетния период и с натрупване от началото на финансовата година до края на отчетното тримесечие

През периода от 01.01.2022 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад за трето тримесечие са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството, а именно проведено е извънредно ОСА на 08.03.2022 г., на което бе взето решение за промяна на избрания регистриран одитор за заверка на ГФО за 2021 на Дружеството, предвид полученото писмо от досегашния, с което Дружеството е уведомено, че е възникнал правен спор относно лицензирането на избрания рег. одитор. По тази причина ръководството свика в оперативен порядък ОСА и избра нов рег. одитор за заверка на отчета за 2021 г. С оглед посоченото, посочване на електронна препратка към място на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014, на сайта на дружеството. В изпълнение на чл. 28, ал. 2 от Наредбата, цялата регулирана информация за емитента, вкл. необходимите документи по настоящото финансово уведомление, е публично достъпна на следния електронен адрес:

URL: <https://www.investor.bg/bulletin/>

На проведеното на 28.06.2022 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ. Протоколът от проведеното Общо събрание е оповестен в е-регистър на Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар и пред обществеността в законоустановените срокове. В съответствие с нормативните изисквания Дружеството е обявило одитирания годишен финансов отчет за 2021 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания. На проведеното общо събрание е приет и нов Устав на Дружеството в съответствие с изискванията на приетия през 2021 год. ЗДСИЦДС, който ще бъде заявен за вписване в Търговски регистър към

Агенция по вписвания.

На 08.06.2022 г. Дружеството, в качеството на Инвеститор сключи Договор за строителство в собствения си имот с „Електрисити“ ЕООД, с предмет изграждането на ЕТАП 1 от жилищен Комплекс, който включва изграждането на 3 бр. многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове, водни резервоари, в североизточната част на имота като: СГРАДА А с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11350м², СГРАДА Б с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11900м² и СГРАДА В с предвидена надземна РЗП не по-малко от 10700м² и включена към същата сутеренна част с предвидена площ 24600м², вкл. междинните връзки между сградите при съседни: от север, североизток и северозапад: УПИ II – 1012/ПИ с КИ 68134.512.149 по КККР/ и ул. „Скопие“; от юг: УПИ IX – 1013/в обхвата на ПИ с КИ 68134.512.734/; от югоизток: част от УПИ V-1017,1018, и от югозапад: част от УПИ V-1017,1018, за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, в ПИ с КИ **68134.512.151**, кв. 50, местност „ГЦ – Зона В17“, район „Сердика“, ул. „Скопие“ №3,СО.

Договорът влезна в сила след издаване на Разрешение за строеж на обектите, предмет на строителство и е с очаквана продължителност от 36 месеца. Проектант на Етап 1 на Комплекса е „Ей Зет Партньърс“ ЕООД, ЕИК 204727248; Строителен надзор на Етап 1 на Комплекса е „С Консулт“ ЕООД ЕИК 130400389. Инвеститорски контрол на Етап 1 на Комплекса е „ИИ Инженеринг“ ЕООД, ЕИК 205193362. Окончателните количества за даден ОБЕКТ /сграда/ ще се формират след влизане в сила на Разрешението за строеж за съответния ОБЕКТ /сграда/ и на база реално изпълнените от изпълнителя-строител дейности съгласно протоколите (Акт. Обр. 19, придружен с подробни количествени сметки) за приети СМР. Финансирането на проекта ще е предмет на банкови кредити, чието получаване и размери ще бъдат съобразени с общите и специални нормативни изисквания относно съотношенията с активите си; задлъжняването над определените прагове, съответно извършване на корпоративните действия, в случай че са необходими такива, както и спазването на уведомителния режим по чл. 19, ал. 5 и 6 от ЗДСИЦДС. Останалите специфични за строителството клаузи ще бъдат договорени съобразно бизнес отношенията между страните.

На 08.06.2022 год. „Дружеството, в качеството му на продавач сключи и предварителен договор за продажба на цялата сграда Б от гореописания Комплекс „Сентрал парк“ с „Електрисити“ ЕООД, в качеството му на купувач. Продавачът се задължава да построи и продаде обектите от сградата след получаване на Разрешение за ползване на сградата. Договорът ще влезне в сила след влизане в сила на Разрешение за строеж на сградата. Цените на съответните имоти ще бъдат плащани чрез няколко инструмента, договорени

между страните – прихващания срещу възнаграденията за отделните СМР, както и плащания, по цени, чието формулиране е подробно разписано, както и другите съществени условия по сделката.

На 14.06.2022 г. Дружеството получи Разрешение за строеж на Комплекс за Сграда В, част от Етап 1, който включва изграждането на 3 бр. многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове, водни резервоари, в североизточната част на имота като: СГРАДА А с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11350м², СГРАДА Б с предвидена надземна РЗП не по-малко от 11900м² и СГРАДА В с предвидена надземна РЗП не по-малко от 10700м² и включена към същата сутеренна част с предвидена площ 24600м², вкл. междинните връзки между сградите при съседни: от север, североизток и северозапад: УПИ II – 1012/ПИ с КИ 68134.512.149 по КККР/ и ул. „Скопие“; от юг: УПИ IX – 1013/в обхвата на ПИ с КИ 68134.512.734/; от югоизток: част от УПИ V-1017,1018, и от югозапад: част от УПИ V-1017,1018, за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, в ПИ с КИ **68134.512.151**, кв. 50, местност „ГГЦ – Зона В17“, район „Сердика“, ул. „Скопие“ №3,СО.Разрешението за строеж е влязло в сила на 29.06.2022 год.

На 12.09.2022 г. между „Арко Тауърс“ АДСИЦ, в качеството на кредитополучател и „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, в качеството на кредитодател, бе подписан Договор за комбиниран инвестиционен кредит. Общата сума на кредита е до 40 523 000 (четиридесет милиона петстотин двадесет и три хиляди) лева, а срокът за погасяването му е до 5 години от подписване на договора. Кредитът ще бъде усвояван на траншове, а гратисният период е 3 години от датата на подписване на договора. Предназначението на кредита е финасиране изграждането на Етап I от жилищен комплекс „Сентрал Парк“,бул.“Скопие“ № 3.Обезпечение по кредита ще бъде първа по ред ипотeka върху имота,собственост на дружеството,както и залог върху вземанията,които дружеството ще реализира от продажба на обекти,изграждащи се в парцела.

На 12.09.2022 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ подписа договор с „Уникредит Булбанк“ АД,която да поеме функциите на банка-депозитар на Дружеството след получаване на одобрение от КФН по чл.15 ал.2 от ЗДСИЦДС.Одобрение за извършената замяна на банка депозитар е дадено с Решение №804/20.10.2022 год.

На 08.10. 2022 год. на проведено извънредно общо събрание на Дружеството е разледан подписания договор за кредит и действията на Съвета на директорите са одобрени.

На 18.11.2022 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ получи разрешение за строеж за сгради А и Сграда Б от Етап 1 на комплекс „Сентрал парк“. Разрешението за

стореж влезе в сила на 09.12.2022 год. Разрешенията за строеж на сграда А е с предвидено РЗП 12 603 кв., а на сграда Б с предвидено РЗП - 12 331 кв.м.

През 2023 год. усилията на ръководството на Дружеството ще бъдат съсредоточени към реализиране на подписаните договори за проектиране на Комплекс от многофамилни жилищни сгради върху притежавания от Дружеството недвижим имот и реализирането на получените през 2022 год. Разрешения за строеж на Етап 1 от комплекса.

3. Влияние на горепосочените важни събития върху резултатите в справките по чл. 100о¹, ал. 4, т.1 от ЗППЦК

Предвид нивото на активност в пазара на недвижими имоти през 2022 г. при условията на актуални военни действия в източноевропейския регион, Съветът на директорите счита, че с цел повишаване на конкурентността на притежаваните от дружеството активи, усилията му трябва да се концентрират към развитие на комплекс "Сентрал Парк" и осигуряване устойчивост в процесите на строителство. Този подход ще доведе до положителни резултати за акционерите при повишаване търсенето на бизнес и търговски проекти в бъдеще.

Опцията, върху която основно работи Дружеството в момента, е търсене на възможности за реализирането на строителство на жилищен комплекс върху парцела в пълния мащаб на създадения проект за изграждане на 7 броя сгради.

Към края на четвърто тримесечие Дружеството формира загуба в размер на 188 хил. лева.

4. Разкриване на информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС

Към 31.12.2022 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 0 %.

Към 31.12.2022 г. няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2022 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2022 г. 100 % брутните приходи за бъдещи периоди на Дружеството ще са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка или в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 30.09.2022 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и не притежава дялове или акции в такива трети лица.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е взело банков кредит за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в недвижими имоти на територията на друга държава членка.

5. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година

Дружеството е изправено пред общите рискове и несигурности, които засягат всички икономически субекти и зависят от колебания в политическата, макроикономическата и бизнес средата. Тук могат да бъдат отнесени:

- пазарен риск – свързан е с възможността да бъдат реализирани загуби поради неблагоприятни изменения на пазара на недвижимите имоти, ценните книжа, пазарните лихвени проценти, валутните курсове и т.н. Нестабилността на пазара по отношение на търсене и предлагане на недвижими имоти е риск, който съпътства дейността на дружеството. С оглед на специфичната дейността на Дружеството – секюритизация на недвижими имоти, липсата или наличието на динамика на пазара на недвижими имоти (включително колебанията в размерите на наемите, промените в застраховки, разходи по поддръжка, промени в цените на строителството и др.), имат пряк и определящ ефект върху размера на печалбата, реализирана от дружеството.
- политически риск – изразява се в пряката връзка между политическата стабилност и отражението ѝ върху икономиката. В Република България политическата стабилност се основава на съвременни конституционни принципи – многопартийна парламентарна система, разделение на властите и др.
- ликвиден риск – изразява се във възможността от реализиране на загуби, резултат от наложителни продажби на активи при неблагоприятни пазарни условия за посрещане на неочаквано възникнали краткосрочни задължения. От съществено значение е идентифицирането на този риск с оглед спецификата в предмета на дейност на дружеството, както и съществуващите нормативни ограничения за нея.
- валутен риск – свързан е с нивата на стабилност на дадена валута и отражението ѝ върху икономическата стабилност. Чрез въвеждане на Валутен борд с фиксиране на българския лев спрямо еврото този риск е минимизиран.
- инфлационен риск – свързан е с намаляване на покупателната способност на дадена валута и повишение на общото ценово равнище. През 2022 год. инфлацията се увеличава до нива, зависещи основно от външни фактори, което е предпоставка за обща макроикономическа нестабилност. Липсата на ликвидност на мащабни търговски проекти създава риска от значително забавяне и отклонение от първоначалните инвестиционни планове на дружеството.
- риск, свързан с дългово финансиране – свързан е с неблагоприятни събития, които затрудняват обслужването на привлечено финансиране – банкови кредити, облигационни заеми и т.н. Към момента, Дружеството не финансира инвестиционните си проекти чрез привлечено финансиране, тоест този риск е с много ниска възможност за реализиране.

Наред с посочените по-горе рискове, дружеството е изправено и пред редица рискове, независещи от управлението му:

- Развитие на икономиките на страните от ЕС, включително рискът от продължителна инфлация в еврозоната;
- Паричната и кредитна политика на ЕЦБ, която може да създаде предпоставки от забавяне на реализацията на инвестиционни проекти в Източна Европа;
- неизпълнение на договорни задължения от страна на обслужващото дружество както и нивата на лихвените проценти по депозитите в България.

6. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения на дружеството през четвърто тримесечие на 2022 г.

През отчетния период няма нововъзникнали вземания, а нововъзникналите задължения на дружеството в размер на 10 111 хил.лв. се дължат на предоставени аванси по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти от новостроящи се сгради в имота на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, в резултат на изпълнение на издадените разрешения за строеж.

7. Сключени сделки със свързани лица и/ или заинтересовани лица.

През отчетния период „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е сключвало сделка със свързано лице.

23.01.2023 г.



Пейо Николов
Изпълнителен директор



Изготвил: Весела Сергиева-Вълчева