



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 2021 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 мениджъмент“ АД с „Конфирма“ АД, гр. София.

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

През периода от 01.01.2021 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад за четвърто тримесечие са настъпили събития, които дружеството не счита, че проявяват съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството, предвид факта, че договорите са свързани с подготовка за реализация на проект, който все още не е стартирал, респ. поради това, вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното тримесечие, не е публикувана. 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, не е налично към момента. 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/>

С оглед продължаващата епидемиологична обстановка, свързана с противодействието на COVID-19, с която се предизвика влошаване на общата търговска активност на гражданите. Така се ограничиха и по-мощните инвеститорски намерения на бизнеса по повод реализирането на големи инвестиции в сектора на недвижими имоти с големи квадратури. Към момента, предвид факта, че притежавания от дружеството актив не е процес на активно реализиране, не са конкретно засегнати интересите на инвеститорите. Към момента дружеството не получава пряк доход от оперирането с имота и поради това частичното ограничаване наложено след 22.03.2021 г. не засегна допълнително финансовите интереси на акционерите.

На 12.04.2021 г. Дружеството е сключило договор за наем на 2 дка от собствения си инвестиционен имот, като към момента дружеството е

получило пряк доход от оперирането с част имота, а именно 4 % от площта. Срокът на договора е 8 месеца, а наемател е „Конфирма“ АД.

На 28.05.2021 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 2020 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

Дружеството е сключило договор за проектиране с контрагент „ЕЙ ЗЕТ ПАРТНЪРС“ ЕООД, ЕИК 204727248, с предмет изработване на инвестиционен проект във фаза „Идеен проект“ и инвестиционен проект във фаза „Технически проект“ за разрешение за строеж за Комплекс от многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове в УПИ V-1017,1018 за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, ПИ с КИ 68134.512.151, кв.50, м. "ГГЦ Зона В-17", район "Сердика", Столична община, „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ в кв.50(петдесет), с адм. адрес: бул. "Скопие" №3, район „Сердика“- Столична община.

Дружеството е сключило договор Договор за проектно управление с контрагент „МЕЕН“ ЕООД, ЕИК 205981000, с предмет проектното управление на Комплекс от многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове в УПИ V-1017,1018 за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, ПИ с КИ 68134.512.151, кв.50, м. "ГГЦ Зона В-17", район "Сердика", Столична община, „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ в кв. 50 (петдесет), с адм. адрес: бул. "Скопие" №3, район „Сердика“- Столична община.

Дружеството е сключило Договор за оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (чл. 142, ал. 1 , чл. 145, ал. 1 и чл. 166, ал. 1, т.1 на ЗУТ) и Строителен надзор (съгл. чл. 166 и чл. 168 на ЗУТ), с контрагент "С КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 130400389, с предмет оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (съгл. чл. 142, ал.2 изр. 1 (идеен проект), чл.145 ал. 1 на ЗУТ) за 7 сгради; оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (съгл. чл. 142, ал.2 изречение предпоследно (технически проект), чл.145 ал. 1 на ЗУТ) за 3 сгради; строителен надзор съгл. чл. 166 и чл. 168 от ЗУТ за 3 многофамилни жилищни сгради в североизточната част на имота на Дружеството с идентификатор 68134.512.151, в строеж: "Жилищен комплекс" с РЗП за 7 сгради ~101`000 m² и РЗП за 3-те сгради ~57`000 m², на ул. "Скопие" № 5, гр. София.

„Арко Тауърс“ АДСИЦ е подписал Договор за предоставяне на гаранционен депозит за запазване на право за закупуване на недвижими имоти и подписване на договор за строителство с „Електрисити“ ЕООД, ЕИК 200582595. Предвид намерението на „Арко тауърс“ АДСИЦ да проектира жилищен комплекс в Парцела на дружеството, „Електрисити“ ЕООД са се съгласили да депозират сума, която да им даде право да закупят недвижими имоти от проекта, както и да участват в изграждането му.

През 2022 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.

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 2021 г. при условията на действаща пандемия, Съветът на директорите счита, че с цел повишаване на конкурентността на притежаваните от дружеството активи, усилията му трябва да се концентрират към проучване на различни опции за генериране на парични потоци, включително чрез отдаване им под наем на различни квадратури от имота си. 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 реструктуриране на първоначалния проект на дружеството и търсене на възможности за реализирането на строителство на жилищен комплекс върху парцела. Към края на трето тримесечие „Арко Тауърс“ АДСИЦ реализира печалба в размер на 9 000 лева.

4. Разкриване на информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС

Към 31.12.2021 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 4 %.

Към 31.12.2021 г. няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 г. 100% са реализирани брутни приходи за съответния отчетен период от Дружество в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 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 2021 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 четвъртото тримесечие на 2021 г.

През отчетния период няма нововъзникнали вземания или задължения за „Арко Тауърс“ АДСИЦ, които същото счита за съществени.

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

През отчетния период „Арко Тауърс“ АДСИЦ е сключило сделка със свързано лице, описана в т.2 от настоящия доклад, но тя не преминава праговете на същественост.

8. Сравнителна информация по чл. 12, ал. 2, т. 2 и т. 3 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредбата).

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	31.12.2021г.	31.12.2020г.
Разходи за строителство	19 390 608 лв.	19 390 608 лв.
гр. София, УПИ V – 1017,1018, кв. 50, ГГЦ – Зона В17	4 603 060 лв.	4 603 060 лв.
ОБЩО	23 993 608 лв.	23 993 608 лв.
ВЗЕМАНИЯ	31.12.2021г.	31.12.2020г.

Вземания от клиенти и доставчици	10 000 лв.	0 лв.
Вземания по предоставени авансови плащания	195 500 лв.	0 лв.
Други краткосрочни вземания	222 лв.	200 лв.
ОБЩО	205 722 лв.	200 лв.

Обяснение: Съществено променената сума на вземания по получени авансови плащания се дължи на подписан договор с „Електрисити“ЕООД, който е разкрит в т.2 на настоящите пояснителни бележки.

ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

31.12.2021г.

31.12.2020г.

Пари в брой	0 лв.	0 лв.
Парични наличности в банки	7 205 лв.	673 лв.
Депозит	0 лв.	0 лв.
Общо	7 205 лв.	673 лв.

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

31.12.2021г.

31.12.2020г.

Задължение обслужващо дружество	14 104 лв.	4 104 лв.
Задължение по получени авансови плащания	195 583 лв.	0 лв.
Други	18 823 лв.	18 828 лв.

Обяснение: Съществено променената сума на задължение по получени авансови плащания се дължи на подписан договор с „Електрисити“ЕООД, който е разкрит в т.2 на настоящите пояснителни бележки.

ОБЩО

228 510 лв.

22 932 лв.

Задълженията към персонал	910 лв.	1 338 лв.
Данъчни задължения	0 лв.	78 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	763 лв.	2 286 лв.

ОБЩО

1 673 лв.

3 702 лв.

Други задължения		
Гаранции за добро управление на Дружеството	5 295 лв.	5 075 лв.
Начислен ДНИ и ТБО	0 лв.	0 лв.
Други	1 530 лв.	1 530 лв.

ОБЩО

6 825 лв.

6 605 лв.

РАЗХОДИ

31.12.2021г

31.12.2020г.

Разходи за външни услуги		
Други външни услуги	13 668 лв.	3 012 лв.
Одит и общ надзор	2 850 лв.	0 лв.
Такси депозитар	845 лв.	0 лв.

ОБЩО

17 363 лв.

3 012 лв.

Разходи за персонал		
Разходи за възнаграждение на Съвета на директорите	8 400 лв.	8 378 лв.
Разходи за осигуровки	5 340 лв.	5 542 лв.

ОБЩО 13 740 лв. 13 920 лв.

Други разходи		
Разходи за данък сгради и такса смет	30 144 лв.	38 562 лв.
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	0 лв.	79 060 лв.

ОБЩО 30 144 лв. 117 622 лв.

Финансови разходи		
Отрицателни курсови разлики		
Други финансови разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др.	467 лв.	2 026 лв.

ОБЩО ВСИЧКО РАЗХОДИ 61 714 лв. 136 580 лв.

ПРИХОДИ

31.12.2021г.


31.12.2020г.

Приходи от лихви по сметка в банка	0 лв.	0 лв.
Приход от продажба на услуги (по договор за наем)	70 000 лв.	110 000 лв.
Финансови приходи	0 лв.	20 000 лв.

ОБЩО 70 000 лв. 130 000 лв.

Дружеството формира печалба към 31.12.2021 г. в размер на 9 хил. лева.

24.01.2022 г.


Пейо Николов
Изпълнителен директор

