



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  
e-mail: office@arcotowers.com

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

www.arcotowers.com

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100 о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София  
за първото тримесечие на 2020 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.

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

През периода от 01.01.2020 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството.

С оглед наложилата се епидемиологична обстановка, свързана с противодействието на COVID-19, е приет Закона за мерките и действията по време на извънредното положение. Същевременно и заедно с тези мерки, бе издадена Заповед № РД-01-124/13.03.2020 г. от Министъра на здравеопазването, с която се предизвика спад в общата търговска активност на гражданите. Така се ограничиха инвеститорските намерения на бизнеса по повод реализирането на мащабни инвестиции в сектора на недвижими имоти с големи квадратури. Наред с това преговорните процеси по финансирането на проекта вероятно ще бъдат забавени. Към момента, предвид факта, че притежавания от дружеството актив не е процес на активно реализиране, не са конкретно засегнати интересите на инвеститорите. Тъй като дружеството не получава пряк доход от оперирането с имота към момента, можем да твърдим че финансовите интереси на акционерите не са нарушени.

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

Нивото на активност в пазара на недвижими имоти през 2020 г., е с неясна динамичност поради ефектите от епидемиологичните мероприятия. 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. Количествена и качествена оценка на риска от COVID-19 не може да бъде извършена, тъй като към настоящия момент няма изпълнени договори или търговски отношения на дружеството, които да са повлияни от извънредното положение. Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, с оглед финансовите данни в уведомлението. Обстановката в страната към датата на издаване на този финансов отчет е все още в развитие, затова Дружеството не е в състояние все още да оцени в пълнота влиянието на COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността, но ръководството очаква, че влиянието ще бъде негативно. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните ефекти.

Към края на първото тримесечие „Арко Тауърс“ АДСИЦ не реализира печалба за отчетното тримесечие.

#### **4. Разкриване на информация по чл. 25 от ЗДСИЦ**

Към 31.03.2020 г. 100 % /сто процента/ от активите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.03.2020 г. - 100 % от brutните приходи на „Арко Тауърс“ АДСИЦ са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.03.2020 г. „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.03.2020 г. „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от капитала си в обслужващо дружество.

Към 31.03.2020 г. „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

Към 31.03.2020 г. „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

#### **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, а както стана ясно с оглед извънредните мерки, приети в борбата с епидемиологичната обстановка в страната, икономическата стабилност остро бе компрометирана от едно наглед стабилно политическо управление.

- 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. След въвеждане на Валутен борд инфлацията намалява до нива, зависещи основно от външни фактори, което е предпоставка за обща макроикономическа стабилност. 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 Г-7, включително рискът от продължителна дефлация 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;
- нивата на лихвените проценти по депозитите в България.

6. **Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения на дружеството през първото тримесечие на 2020 г.**

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

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

През отчетния период „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани и/ или заинтересовани лица.

**11.05.2020 г.**



---

**Пейо Николов**  
**Изпълнителен директор**

