

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017 г. – 30.06.2017 г.**

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 100 о, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 33, ал. 1, т. 2 от 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 и обхваща дейността на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) през периода 01.01.2017 г. – 30.06.2017 г.

## **1. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1.1. 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. Учредители са „Сингулар Асет Мениджмънт“ АД, гр. Варна (записало 350 000 акции, представляващи 70 % от капитала) и „Корпоративна търговска банка“ АД, гр. София (в качеството на „институционален инвеститор“ по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, записало 150 000 акции, представляващи 30 % от капитала).

Дружеството е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с Решение № 1 от 01.03.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г., парт. № 115473, том 1581, рег. I, стр. 122.

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:

- 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.

На проведено на 31.08.2007 г. извънредно Общо събрание на акционерите бяха взети решения за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството и за изменение и допълнение на Устава. Посочените решения на Общото събрание са вписани в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 3 от 10.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г.

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.

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.

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“ АД СИЦ 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 мениджънт“ АД с „Конфирма“ АД, гр. София.

## 1.2. Ликвидност и капиталови ресурси

### Ликвидност на Дружеството за отчетния период

#### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи	427 лева
---------------------	----------

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса

Краткотрайни задължения	91 722 лева
-------------------------	-------------

Коефициент за обща ликвидност	0,04
-------------------------------	------

#### Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства	427 лева
---	----------

Краткотрайни задължения	91 722 лева
-------------------------	-------------

Коефициент за бърза ликвидност	0,04
--------------------------------	------

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голяма трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Реализирането на активите на по-ниски стойности би довело до намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл.

Пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортните комплекси. Интересът на инвеститорите към пазара на недвижими имоти се отразява в броя сключени сделки през последните години. Липсата на достатъчно търсене на търговски площи, както и намаленият обем на финансиране водят до забавяне на първоначалните планове на Дружеството.

## **2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ШЕСТМЕСЕЧИЕТО И ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

На 13.01.2017 г. между „Арко Тауърс“ АД СИЦ и „Куадра“ АД е подписан договор за отдаване под наем на урегулиран поземлен имот актив - V 1017, 1018, кв. 50 по плана на град София, местност „ГГЦ – Зона В17“ с обща площ от 48 436 кв. м. Срокът на договора е 2 месеца от подписването му.

На 26.05.2017 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха взети решения за приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2016 г, заедно с Декларация за корпоративно управление за 2016 г.; приемане на отчета за 2016 г. на директора за връзки с инвеститорите; приемане на доклада на Одитния комитет за 2016 г.; приемане на доклада относно прилагането на Политиката за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството; приемане на доклада на дипломирания експерт – счетоводител и одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.; освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за 2016 г; приемане на Статут на Одитния комитет и за избор на дипломиран експерт – счетоводител на Дружеството за 2017 г.

През 2017 г. се очаква усилията на ръководството на Дружеството отново да бъдат съсредоточени към търсене на финансиране с цел реализиране на инвестиционния проект „Арко Тауърс“.

## **3. 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. 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.

#### **4. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

**25.07.2017 г.**  
**гр. София**