

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**

**ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2021 г. – 30.06.2021 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 01.01.2021 г. – 30.06.2021 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	30 213 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	51 892 лева
-------------------------	-------------

Коефициент за обща ликвидност	0,58
-------------------------------	------

#### Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните активи, краткосрочни инвестиции и парични средства	5 107 лева
---------------------------------------------------------------------------	------------

Краткотрайни задължения	51 892 лева
-------------------------	-------------

Коефициент за бърза ликвидност	0,68
--------------------------------	------

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**

През първото шестмесечие на 2021 г. 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 констатиран 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 са забавени. Към момента, предвид факта, че притежавания от дружеството актив не е в процес на активно и цялостно реализиране, не са конкретно засегнати интересите на инвеститорите.

Ръководството счита текущата ситуация, свързана с разпространение на Ковид -19 за некоригиращо събитие, възникнало през отчетния период, тъй като към датата на издаване на този междинен доклад ситуацията е все още в развитие (извънредна епидемиологична обстановка). Все още не може да се оцени влиянието на COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността, но ръководството очаква, че влиянието ще бъде негативно.

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.

През втората половина на 2021 г. усилията на ръководството ще бъдат съсредоточени към търсене на финансиране с цел реализиране и на останалите му части или за намиране на други начини за реализиране на строителство върху парцела.

### **3. Разкриване на информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС**

Към 30.06.2021 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 4 %

Към 30.06.2021 г. няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 30.06.2021 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 30.06.2021 г. 100 % /сто/ от брутните приходи за съответната финансова година на Дружество са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 30.06.2021 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 30.06.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот.

Към 30.06.2021 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 30.06.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в недвижими имоти на територията на друга държава членка.

#### 4. СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период „Арко Тауърс“ АДСИЦ е сключило сделка със свързано лице, описана в т.2 от настоящия доклад.

23.07.2021 г.

гр. София



Пейо Николов  
Изпълнителен директор