



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](mailto:office@arcotowers.com)  
[www.arcotowers.com](http://www.arcotowers.com)

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

по чл.100 о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК относно „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София  
за първо 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 мениджмнт” 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 не са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството.

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. С оглед това преговорните процеси по финансирането на проекта са затруднени. 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.

До края на 2021 г. усилията на ръководството на Дружеството ще са съсредоточени към търсене на финансиране с цел реализиране на инвестиционен проект „Арко Тауърс”, свързан с притежавания от Дружеството недвижим имот.

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

Предвид нивото на активност в пазара на недвижими имоти в края на 2020 г. и началото на 2021 год. 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. Друга опция за дружеството е реализирането на активите на по-ниски стойности от пазарните, което би довело до нежелания ефект на

намаляване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Към края на първо тримесечие „Арко Тауърс“ АД СИЦ не реализира печалба.

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

Към 31.03.2021 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 0%.

Към 31.03.2021 г. няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.03.2021 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2021 г. не са реализирани брутни приходи за съответния отчетен период от Дружество в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2021 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 31.03.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.03.2021 г. Дружеството не е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот.

Към 31.03.2021 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 31.03.2021 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 дейност 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 както и нивата на лихвените проценти по депозитите в България.

**6. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/ или задължения на дружеството през първото тримесечие на 2021 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.

**20.04.2021 г.**



---

**Пейо Николов**  
Изпълнителен директор

