



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 първо тримесечие на 2025 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 мениджмънт“ АД с „Конфирма“ АД, гр. София.

На 12.09.2022 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ подписа договор с „Уникредит Булбанк“ АД, която да поеме функциите на банка-депозитар на Дружеството след получаване на одобрение от КФН по чл.15 ал.2 от ЗДСИЦДС.Одобрение за извършената замяна на банка депозитар е дадено с Решение №804/20.10.2022 год.

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

През периода от 01.01.2025 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад за първо тримесечие не са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството. 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, на сайта на дружеството. 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/>

На 27.03.2025 г. Дружеството е оповестило Годишния финансов отчет, ведно с всички необходими документи към него пред КФН, БФБ, „Инвестор БГ“ АД и корпоративния сайт на дружеството.

На 31.03.2025 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ прехвърли право на строеж на всички недвижими имоти, находящи се в **МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА „Г“** с обекти за обществено обслужване, представляваща **част от жилищен комплекс „Сентрал парк“**, която сграда е **със застроена площ на жилищна сграда „Г“ съгласно разрешение за строеж № 153/21.06.2023 г.** на Главния архитект на Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“ **от 710,68 (седемстотин и десет цяло и шестдесет и осем стотни) кв.м** и с разгънатата застроена площ (РЗП) от 11336,06 (единадесет

хиляди триста тридесет и шест цяло и шест стотни) кв.м, и **МАГАЗИН № 4016 (четири хиляди и шестнадесет), със застроена площ от 440,17 (четиристотин и четиридесет цяло и седемнадесет стотни) кв.м,**

През 2025 год. усилията на ръководството на Дружеството ще бъдат съсредоточени към реализиране на подписаните договори за проектиране и строителство на Етап I от Комплекс от многофамилни жилищни сгради "Сентрал парк" върху притежавания от Дружеството недвижим имот. Към момента проектът се изгражда в съответствие с подписаните договори за строителство, като се очаква до края на календарната година първите три сгради от него да имат издаден Акт 16 и да бъдат въведени в експлоатация.

3. Влияние на горепосочените важни събития върху резултатите в справките по чл. 100о¹, ал. 4, т.1 от ЗППЦК

Към момента и предвид факта, че дружеството сключва предварителни договори за продажба на обекти от изграждащия се "Сентрал парк", дружеството наблюдава пазара на активност при покупка на недвижими имоти и очаква при завършване на строителството и снабдяване на сградите с Акт 16 да прехвърли собствеността върху изградените обекти и съответно да реализира приходи от продажбата им.

Опцията, върху която основно работи Дружеството в момента, е стриктно спазване и изпълнение на договорите за строителство и спазване на поставените срокове за строителство.

Към края на първо тримесечие Дружеството формира загуба в размер на 699 хил. лева.

4. Разкриване на информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС

Към 31.03.2025 г. няма активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане.

Към 31.03.2025 г. е реализирана продажба актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, разкрита подробно в т.2 от настоящия доклад

Към 31.03.2025 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2025 г. са реализирани 0 % брутни приходи за съответния отчетен период от Дружество в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.03.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.03.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.03.2025 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.03.2025 г. Дружеството е взело банкови кредити от “Уникредит Булбанк” АД в размер на 69 млн. лв. за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот. Погасяването на кредитите е в гратисен период.

Към 31.03.2025 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 31.03.2025 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 2022-2023 год. инфлацията се увеличи 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. Към момента общото инфлационно ниво е в рамките на предвидимото и не създава краткосрочен риск от забавяне или спиране на стартиралите инвестиционни планове.

- 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 първо тримесечие на 2025 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 не е сключило сделка със свързано лице.

23.04.2025 г.

Пейо Николов
Изпълнителен директор

Изготвил: Весела Сергиева-Вълчева

