

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„АРКО ТАУЪРС” АД СИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2021 г.

СЪДЪРЖАНИЕ :

1.	ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО	стр. 3
2.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ	стр. 6
3.	ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	стр. 6
4.	ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	стр. 6
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРАКТИКИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, КОИТО СЕ ПРИЛАГАТ В ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАЦИОНАЛНИЯ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	стр. 7
6.	ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	стр. 7
7.	ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	стр. 11
8.	АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2	стр. 11

Настоящият годишен доклад на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, гр. София („Дружеството“) е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) във връзка с чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (в сила от 01.01.2022) („Наредба № 2“), чл. 247 от Търговския закон, чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 59 от Устава на „Арко Тауърс“ АДСИЦ и обхваща периода от 01 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г. Неразделна част от настоящ доклад са съответно: Доклада относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 год., Информация по Приложение №3 от Наредба №2 от 09.11.2021 на КФН към 31.12.2021 год., Информация относно практиките за корпоративно управление за 2021 год. и Декларация за добро корпоративно управление на Дружеството за 2021 год.

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, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4.

Дружеството е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 1 от 01.03.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г. В последствие е извършена пререгистрация в търговския регистър към Агенцията по вписвания в съответствие с изискванията на Закона за търговския регистър.

В изпълнение на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“) и ЗППЦК, Дружеството е сключило 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.

В последствие бяха предприети действия по подаване на необходимите документи в Комисията за финансов надзор във връзка с получаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и за потвърждаване на изготвения проспект за провеждане на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството, в изпълнение на ЗДСИЦ и решението на Учредителното събрание, проведено на 15.02.2007 г.

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 акции в резултат на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството.

На 31.08.2007 г. бе проведено извънредно Общо събрание на акционерите, на което бе променен съставът на Съвета на директорите, взето бе решение за изменение и допълнение на Устава на Дружеството в съответствие с препоръките на Комисията за финансов надзор. Посочените решения на Общото събрание на акционерите са вписани в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 3 от 10.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г.

През периода септември – октомври 2007 г. бе успешно осъществено първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, като всички предложени за търговия права бяха изкупени и бяха записани 150 000 броя акции. Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в търговския регистър към Софийски градски съд с Решение № 4 от 18.10.2007 г. по фирмено дело № 3162/ 2007 г.

На проведено на 05.03.2008 г. извънредно Общо събрание на акционерите бе взето решение за промяна на фирмата на Дружеството, както и решение за изменения и допълнения в Устава му. Промяната на фирмата на Дружеството от „Сингулар“ АДСИЦ на „Арко Тауърс“ АДСИЦ и измененията и допълненията на Устава са вписани в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 09.05.2008 г.

На проведено на 27.07.2009 г. редовно общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ бе взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Промяната бе вписана в търговския регистър към Агенция по вписванията на 21.08.2009 г.

На проведено на 18.09.2009 г. заседание на Съвета на директорите на Дружеството бе взето решение за увеличение на капитала на „Арко Тауърс“ АДСИЦ по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК от 650 000 лева на 682 500 лева, чрез издаването на 32 500 броя нови акции с номинална стойност 1 лев всяка една. Процедурата по увеличението на капитала бе успешно проведена като бяха записани и изплатени всички новоемитирани акции. На 13.11.2009 г. увеличението бе вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията.

На проведено на 12.03.2014 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ бе взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството, както и за намаляване броя на членовете на Съвета. Промяната бе вписана в търговския регистър към Агенция по вписванията на 24.03.2014 г.

На 15.05.2015 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бе взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите. Промяната бе вписана в търговския регистър към Агенция по вписванията на 22.05.2015 г.

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.

Към настоящия момент правното състояние на Дружеството е както следва:

фирма	„Арко Тауърс“
правно – организационна форма	акционерно дружество със специална инвестиционна цел*
	* лиценз № 50-ДСИЦ от 17.09.2007 г., издаден от Комисията за финансов надзор
седалище	гр. София
адрес на управление	район Лозенец, кв. „Витоша”, ул. „Константин Петканов” № 4
ЕИК	175240206
предмет на дейност	набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба
капитал	682 500 лева, разпределени в 682 500 броя обикновени безналични акции с право на глас
Съвет на директорите	- Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор; - Станислав Ненков Ананиев – председател на Съвета на директорите; - Александър Веселинов Димитров – член на Съвета на директорите.
представителство	Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор

1.2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2021 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи	205 721 лева
Краткотрайни задължения	237 008 лева
Коефициент за обща ликвидност	0.87

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните вземания, краткосрочни инвестиции и парични средства	212 705 лева
---	--------------

Краткотрайни задължения	237 008 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.89

Към 31.12.2021 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на –24 082 лева.

Краткотрайни активи	212 926 лева
Краткосрочни задължения	237 008 лева
Нетен оборотен капитал	–24 082 лева

1.3. Резултати от дейността

Предвид специфичния предмет на дейност на „Арко Тауърс“ АДСИЦ и ограниченията, съдържащи се в ЗДСИЦ относно дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството може да извършва единствено дейност по секюритизация на недвижими имоти. Следва да се има предвид, че към настоящия момент Дружеството е реализирало една придобивна сделка, а именно – закупуването на недвижим имот, представляващ урегулиран поземлен имот V₁₀₁₇,₁₀₁₈, квартал 50 по регулационния план на гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“ с обща площ на имота 48 341 кв. м. Приходи от направената инвестиция могат да се очакват след реализиране на строителство, в резултат на продажба или съответно отдаване под наем на недвижимия имот или построените обекти.

През отчетния годишен период са настъпили събития, които дружеството не счита, че проявяват съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството, предвид факта, че договорите са свързани с подготовка за реализация на проект, който все още не е стартирал, респ. поради това, вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното тримесечие, не е публикувана. 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, не е налично към момента. 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/>

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. 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.

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.

Дружеството е сключило договор за проектиране с контрагент „ЕЙ ЗЕТ ПАРТНЪРС“ ЕООД, ЕИК 204727248, с предмет изработване на инвестиционен проект във фаза „Идеен проект“ и инвестиционен проект във фаза „Технически проект“ за разрешение за строеж за Комплекс от многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове в УПИ V-1017,1018 за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, ПИ с КИ 68134.512.151, кв.50, м. "ГГЦ Зона В-17", район "Сердика", Столична община, „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ в кв.50(петдесет), с адм. адрес: бул. "Скопие" №3, район „Сердика“- Столична община.

Дружеството е сключило договор Договор за проектно управление с контрагент „МЕЕН“ ЕООД, ЕИК 205981000, с предмет проектното управление на Комплекс от многофамилни жилищни сгради с обекти за обществено обслужване, подземен паркинг, трафопостове в УПИ V-1017,1018 за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища, ПИ с КИ 68134.512.151, кв.50, м. "ГГЦ Зона В-17", район "Сердика", Столична община, „за офис-администрация, търговия, хотелиерство и жилища“ в кв. 50 (петдесет), с адм. адрес: бул. "Скопие" №3, район „Сердика“- Столична община.

Дружеството е сключило Договор за оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (чл. 142, ал. 1 , чл. 145, ал. 1 и чл. 166, ал. 1, т.1 на ЗУТ) и Строителен надзор (съгл. чл. 166 и чл. 168 на ЗУТ), с контрагент "С КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 130400389, с предмет оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (съгл. чл. 142, ал.2 изр. 1 (идеен проект), чл.145 ал. 1 на ЗУТ) за 7 сгради; оценка на съответствието на проектната документация с основните изисквания към строежа (съгл. чл. 142, ал.2 изречение предпоследно (технически проект), чл.145 ал. 1 на ЗУТ) за 3 сгради; строителен надзор съгл. чл. 166 и чл. 168 от ЗУТ за 3 многофамилни жилищни сгради в североизточната част на имота на Дружеството с идентификатор 68134.512.151, в строеж: "Жилищен комплекс" с РЗП за 7 сгради ~101`000 m2 и РЗП за 3-те сгради ~57`000 m2, на ул. "Скопие" № 5, гр. София.

„Арко Тауърс“АДСИЦ е подписал Договор за предоставяне на гаранционен депозит за запазване на право за закупуване на недвижими имоти и подписване

на договор за строителство с „Електрисити“ ЕООД, ЕИК 200582595. Предвид намерението на „Арко тауърс“ АД СИЦ да проектира жилищен комплекс в Парцела на дружеството, „Електрисити“ ЕООД са се съгласили да депозират сума, която да им даде право да закупят недвижими имоти от проекта, както и да участват в изграждането му.

През отчетната 2021 год. дружеството реализира загуба в размер на 2 000 лева.

През 2022 год. усилията на ръководството на Дружеството ще бъдат съсредоточени към реализиране на подписаните договори за проектиране на Комплекс от многофамилни жилищни сгради върху притежавания от Дружеството недвижим имот. В общ план се ограничиха инвеститорските намерения на бизнеса по повод реализирането на мащабни инвестиции в сектора на недвижими имоти с големи квадратури.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През периода от 01.01.2022 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството, а именно проведено е извънредно ОСА на 08.03.2022 г., на което бе взето решение за промяна на избрания регистриран одитор за заверка на ГФО за 2021 на Дружеството, предвид полученото писмо от досегашния, с което Дружеството е уведомено, че е възникнал правен спор относно лицензирането на избрания рег. одитор. По тази причина ръководството свика в оперативен порядък ОСА и избра нов рег. одитор за заверка на отчета за 2021 г.

3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Поради естеството на своята дейност, както бе изложено по-горе, „Арко Тауърс“ АД СИЦ не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

4. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2022 г. ще продължат усилията за реализирането на инвестиционен проект на Дружеството върху посочения по-горе недвижим имот, като това ще бъде пряко обусловено от възможностите на Дружеството за финансиране на строителния процес. През настоящата година, Дружеството очаква отговор и развитие на разговорите с различни инвеститори, на които проектът беше представен, с цел намиране на решение за финансирането му. Към момента, Дружеството е сключило договори за инвестиционно проектиране, целящи реализация на жилищно строителство върху терена. Очакваното развитие на проекта предвижда до средата на календарната 2022 год. „Арко Тауърс“ АД СИЦ да има готовност за получаване на разрешително за строеж и стартиране на инвестиционен проект върху имота. В случай, че пазарната среда не прояви интерес към проекта за жилищно строителство, Дружеството ще търси решение, включващо представяне

на имота на дългосрочен наемател и включително продажбата му. За финансовата 2022 г. не се очаква Дружеството да придобие други недвижими имоти.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРАКТИКИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, КОИТО СЕ ПРИЛАГАТ В ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАЦИОНАЛНИЯ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Информацията относно практиките на корпоративно управление, които Дружеството прилага са приети в изпълнение на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК и е представена като неразделна част от настоящия Доклад за дейността.

Анализът на управлението на Дружеството през изтеклата година показва, че същото е осъществявано в съответствие с предвиденото в Националния кодекс за корпоративно управление, като в резултат на изградената организация целите му са реализирани. С оглед на динамиката на капиталовия пазар и непрекъснато променящите се изисквания към съвременното корпоративно управление, пред Съвета на директорите стои постоянен ангажимент за актуализиране на практиките на корпоративно управление в съответствие със съвременните тенденции с цел повишаване на доверието на инвестиционна общност към „Арко Тауърс“ АДСИЦ и неговата дейност.

6. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛ.3 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 09.11.2021 ГОД. НА КФН, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.13 ОТ НАРЕДБА №48 НА КФН

Информацията по приложение.№ 3 от Наредба №2 на КФН, както и информацията по чл.13 от Наредба № 48 от 2013 на КФН, както и такава свързана с преглед на политиката за възнагражданията е предоставена в отделни доклади, които са неразделна част от настоящия доклад за дейността. Анализът за изпълнение на Политиката за възнагражданията, приета от ОСА на дружеството показва, че няма отклонения от предвидените в нея задължения и права и няма промени в размера на възнагражданията спрямо предходна година.

6.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на Дружеството

С оглед спецификата на дейността, осъществявана от Дружеството, приходите от продажби на „Арко Тауърс“ АДСИЦ могат да бъдат реализирани в резултат на сключени сделки за продажба на недвижими имоти. За отчетната финансова година Дружеството не е сключвало подобни сделки.

6.2. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията за източниците за снабдяване с материали

За отчетния период Дружеството е реализирало 70 000 приходи от дейността.

6.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството

През отчетния период Дружеството не е сключило големи сделки или такива от съществено значение за дейността му.

6.4. Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

През отчетния период Дружеството е сключила една сделка със свързано лица, като е предоставила част от притежавания от дружеството имот на „Конфирма“ АД. Сделката е сключена на пазарни условия и не подлежи на одобрение от ОСА, тъй като е под праговете, заложен в чл.114 от ЗППЦК. Сделката е разкрита в т.1.3 от настоящия доклад.

Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи

През отчетния период не са настъпвали събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, които да имат съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

6.5. Информация за сделки, водени извънбалансово

Дружеството не е страна по сделки, които да са заведени задбалансово.

6.6. Информация за дялови участия на Дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина

С оглед ограниченията в дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, с изключение на случаите на чл. 25, ал. 2 – 5 от ЗДСИЦДС, а именно: в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка; в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти; в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и в трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, както и не може да придобива недвижими имоти извън територията на Република България или друга държава членка – чл. 5, ал. 5 от ЗДСИЦДС.

За отчетния период и към настоящия момент Дружеството не е придобивало и не притежава дялово участие в някое/и от горепосочените дружества. За отчетния период Дружеството не е сключвало придобивни сделки за недвижими имоти в страната.

6.7. Разкриване на информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС

Към 31.12.2021 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 4 %.

Към 31.12.2021 г. няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 г. 100% са реализирани брутни приходи за съответния отчетен период от Дружество в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот.

Към 31.12.2021 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 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в недвижими имоти на територията на друга държава членка.

- 6.8. Информация относно сключените от Дружеството, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През отчетния период и към настоящия момент Дружеството, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или от негово дъщерно дружество не са сключвали договори за заем в качеството им на заемополучатели, поради което не са налични посочване на условията по тях, крайни срокове за изплащане и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

- 6.9. Информация за отпуснатите от Дружеството, съответно от лице по § 1д от ДР на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между Дружеството, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели**

През отчетния период и към настоящия момент Дружеството, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или от негово дъщерно дружество не е отпуснало или поемало задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество.

- 6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

- 6.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

През отчетния период Дружеството не е публикувало прогнози, касаещи очаквани финансовите резултати.

6.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Политиката на „Арко Тауърс“ АДСИЦ при отдаването на имоти под наем, е ориентирана, към сключването на краткосрочни договори за наем без да се планира дългосрочно такъв път на развитие на дейността на Дружеството, както и се подбират наематели, които притежават необходимата репутация и финансова обезпеченост за допълнителна гаранция за приходите на Дружеството. Реализацията на целения мащабен проект за притежавания от Дружеството имот създава очаквания да възникне необходимост от привличането на допълнително външно финансиране, но към настоящия момент обслужването на дейността на Дружеството е обезпечена от приходите от наеми.

Стремежът на Съвета на директорите е за в бъдеще в инвестиционния портфейл на Дружеството да влязат нови активи при успешна реализация на притежавания поземлен имот. В случай на съществена промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще предприеме мерки за реструктуриране на инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели. Съветът на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ осъществява постоянен контрол върху извършваните разходи. Доброто управление на финансовите ресурси, ще окаже положителен ефект върху дейността на Дружеството, като ще спомогне за планирането и постигането на бизнес целите на Дружеството.

Рискът по отношение на бъдещото ефективно управление на активите ще бъде минимизиран, като се диверсифицират потоците на привлечения капитал, размера и събираемостта на вземанията. В дружеството е избран одитен комитет, който осигурява работеща система за финансово управление, отчетност и контрол, с помощта на която се редуцират до минимум рисковете за Дружеството.

6.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

При реализация на инвестиционните намерения, включително определяне на начините за финансиране, Дружеството ще се ръководи изцяло от специфичните нормативни изисквания, засягащи дейността му като дружество със специална инвестиционна цел, както и от предвиденото в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

6.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на Дружеството и на неговата икономическа група

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на „Арко Тауърс“ АДСИЦ. Дружеството не е част от икономическа група.

6.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Дейността на Дружеството не изисква прилагането на специфични системи за вътрешен контрол за управление на риска, които да бъдат прилагани в процеса на изготвяне на финансовите отчети. Следователно се прилагат общите такива, свързани с ясната дефиниция на правата, задълженията и отговорностите в Дружеството, опазване на търговската и служебна тайна, стриктно прилагане на съответните нормативни актове. Основна цел при изготвяне на финансовите отчети е да бъде осигурено адекватно събиране, обработване и представяне на достоверна, систематизирана и навременна информация, която да бъде отразена счетоводно, в съответствие с приложимите нормативни актове. Допълнителна информация за конкретните системи за контрол и управление на риска в процеса на финансово отчитане са разкрити в Декларацията за корпоративно управление на Дружеството. Информацията включва използваните контролни системи, оценка на рисковете и начините за взаимодействие на ръководството със служителите, за постигане на точно, навременно и вярно обработване на информацията, необходима за целите на счетоводното отчитане и е неразделна част от настоящия доклад.

6.16. Информация за промени в управителните и надзорни органи на Дружеството през отчетната финансова година

През отчетната финансова година не е имало промени в управителните и/или надзорни органи на Дружеството.

6.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и контролни органи за отчетната финансова година, изплатени от Дружеството

През отчетния период на членовете на Съвета на директорите са изплащани възнаграждения в съответствие с определеното в решението на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.02.2007 г./приетата от ОСА през 2021 г. Политика за определяне и изплащане на възнагражденията на членове на СД, в съответствие с изискванията на действащото законодателство и Устава на „Арко Тауърс“ АДСИЦ. Дължимото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за първите три месеца е задържано като гаранция за управлението им. За отчетната финансова година членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения, също така няма условни или разсрочени възнаграждения, както и дължими от Дружеството суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

6.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на Дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от Дружеството опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени

опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

През отчетния период членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали или прехвърляли пряко акции и/ или др. ценни книжа на Дружеството, както и не са им предоставяни права да придобият акции и/ или облигации на Дружеството.

- 6.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

През отчетния период и към настоящия момент няма информация за известни на Дружеството договорености, които биха могли да доведат до промени в притежаването на относителен дял акции или облигации.

- 6.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най малко 10 на сто от собствения му капитал.**

През отчетния период „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е било страна по никакви висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или задължения на Дружеството.

- 6.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Директор за връзки с инвеститорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ е Мая Илчова, тел. 02/ 939 88 88, факс 02/ 939 88 99, e-mail: office@arcotowers.com , адрес за кореспонденция: гр. София 1700, кв. „Витоша“, ул. Константин Петканов” № 4.

- 6.22. Информация относно клонове на Дружеството**

През отчетния период структурата на Дружеството и организацията на дейността му не са налагали необходимост от регистриране на клонове, поради което такива не са създавани.

- 6.23. Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагражденията на трето лице**

През отчетния период общият размер на разходите за управление на Дружеството, включително и възнаграждението на третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС, са съобразени изцяло с предвидените в Устава ограничения, както и с клаузите на сключения договор за обслужване на дейността на „Арко Тауърс“ АДСИЦ.

- 6.24. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други**

дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети. Информация по чл.247,ал.2 от ТЗ

Всеки един от членовете на Съвета на директорите е уведомил Общото събрание на акционерите/ Учредителното събрание за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежаване на повече от 25 % от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

В изпълнение на изискванията на чл. 20 от ЗДСИЦДС членовете на Съвета на директорите подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси, включително и за посочените по-горе обстоятелства.

През 2021 год. няма придобити, притежавани или прехвърлени от членовете на СД акции и облигации на дружеството, както и сключени договори по чл.240б от ТЗ.

През 2021 год. членовете на СД са получили следните само постоянни възнаграждения:

Пейо Иванов Николов	2 400 лева
Станислав Ненков Ананиев	2 400 лева
Александър Веселинов Димитров	2 400 лева

ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.187Д ОТ ТЗ.

През 2021 г. не е осъществявана търговия с акции на Дружеството на „Българска фондова борса – София” АД и съответно няма придобити и/или прехвърлени собствени акции. Предвид липсата на притежавани собствени акции, Дружеството не представя информация относно техен размер или част от капитала.

През отчетния период не са осъществени сделки с акции на Дружеството, поради което към настоящия момент не може да се направи анализ, разкриващ трайна тенденция за настъпили промени в цената на акциите.

7. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТ НАРЕДБА № 2

В изпълнение на изискванията на чл. 10, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2, като част от съдържанието на годишния финансов отчет за дейността, представян в Комисията за финансов надзор и на обществеността, Дружеството е изготвило информация в съответствие с Приложение № 2 към Наредбата.

Към настоящия момент по-голямата част съдържанието на Приложение № 2 е неотнормимо към Дружеството. Останалата част от представената информация не

разкрива някакви специфични особености и/ или отклонения в статута на „Арко Тауърс“ АДСИЦ като публично дружество, поради което не е необходим допълнителен анализ или разяснения по предоставената информация за отчетния период.

Настоящия Доклад за дейността е приет на заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, проведено на 16.03.2022 г.



Пейо Иванов Николов



Станислав Ненков Ананиев



Александър Веселинов Димитров

