

**Г О Д И Ш Е Н   Д О К Л А Д**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**  
**„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2016 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. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17 септември 2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („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 2016 г. до 31 декември 2016 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, 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 Агенцията 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 Агенцията 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 Агенцията по вписванията на 22.05.2015 г.

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

седалище	Комисията за финансов надзор 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; - Любомир Пламенов Димитров – заместник-председател на Съвета на директорите.
представителство	Пейо Иванов Николов – изпълнителен директор

## 1.2. Ликвидност на Дружеството към 31.12.2016 г.

### Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи	1 073 лева
Краткотрайни задължения	100 194 лева
Коефициент за обща ликвидност	0.01

### Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните вземания, краткосрочни инвестиции и парични средства	1 073 лева
Краткотрайни задължения	100 194 лева
Коефициент за бърза ликвидност	0.01

Към 31.12.2016 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на – 99 121 лева.

Краткотрайни активи	1 073 лева
Краткосрочни задължения	100 194 лева
Нетен оборотен капитал	- 99 121 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 V<sub>1017, 1018</sub>, квартал 50 по регулационния план на гр. София, местност „ГГЦ – Зона В17“ с обща площ на имота 48 436 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.

### 2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

На 13.01.2017 г. влезе в сила договор за наем, с който Дружеството е отдало за ползване собствения си недвижим имот. Срокът на договора е 2 месеца.

### 3. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

### 4. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2017 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 чуждестранни инвеститори, на които проектът беше представен, с цел намиране на решение за финансирането му. В срок до 15.04.2017 г. ръководството на Дружеството очаква провеждането на разговори с потенциални инвеститори, проявили интерес към проекта. В случай, че пазарната среда не прояви интерес към проекта, Дружеството ще търси решение, включващо представяне на имота на дългосрочен наемател и включително продажбата му.

За финансовата 2017 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**

Информация 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**

**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. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали**

За отчетния период Дружеството е реализирало общо финансови приходи в размер 25 000 лева.

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

За отчетния период Дружеството няма сключени големи сделки или такива, които са 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 не е сключвало сделки със свързани лица, включително не са правени предложения за сключване на такива сделки, както и не са сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6.5. 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.

**6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово**

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

**6.7. 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 обслужващо дружество – чл. 22, ал. 3 от ЗДСИЦ, както и не може да придобива недвижими имоти извън територията на Република България – чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

За отчетния период и към настоящия момент Дружеството не е придобивало и не притежава дялово участие в обслужващото дружество. За отчетния период Дружеството не е сключвало придобивни сделки за недвижими имоти в страната.

**6.8. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемополучател, договори за заем**

За отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заеми (банкови кредити).

**6.9. Информация относно сключените от Дружеството, в качеството му на заемодател, договори за заем**

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да предоставя заеми и да обезпечава чужди задължения.

**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**

С оглед на обстоятелството, че за отчетния период Дружеството не е осъществявало дейност по секюритизация на недвижими имоти със съществено значение за финансовото състояние на Дружеството, подробен анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси към настоящия момент не могат да бъдат направени.

- 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 отчетния период не е извършвана промяна в управителните органи на „Арко Тауърс“ АДСИЦ.

**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. 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. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през годината акции и/ или облигации на Дружеството, както и права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/ или облигации на Дружеството**

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

**6.19. 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 вземания на Дружеството.

**6.20. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

В изпълнение на изискванията на чл. 116г от ЗППЦК с трудов договор от 10.12.2007 г. за директор за връзки с инвеститорите е назначена Цветелина Здравкова Григорова – адрес за кореспонденция: гр. София 1700, кв. „Витоша“, ул. „Константин Петканов“ № 4, телефон (02) 945 53 81, факс (02) 939 88 99.

#### **6.21. 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.

#### **6.22. Размер на разходите на Дружеството спрямо ограниченията, предвидени в Устава по отношение на общия размер на разходите за управление и възнагажденията на обслужващото дружество**

През отчетния период общият размер на разходите за управление на Дружеството, включително и възнагаждението на обслужващото дружество, са съобразени изцяло с предвидените в Устава ограничения, както и с клаузите на сключения договор за обслужване на дейността на „Арко Тауърс“ АДСИЦ.

#### **6.23. 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**

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. 26, ал. 2 от ЗДСИЦ 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.

#### **7. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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.

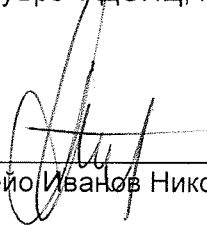
#### **8. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2**

В изпълнение на изискванията на чл. 32, 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 № 11 към Наредбата.


Към настоящия момент по-голямата част съдържанието на Приложение № 11 е неотнормимо към Дружеството. Останалата част от представената информация не разкрива никакви 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 02.03.2017 г.



---

Пейо Иванов Николов



---

Станислав Ненков Ананиев



---

Любомир Пламенов Димитров