

**ДЕКЛАРАЦИЯ  
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА  
„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ**

съгласно чл. 40, ал. 2, т. 1 от Закона за счетоводството,  
във връзка с чл. 100н, ал. 7, т. 1 и 8 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Настоящата Декларация за корпоративно управление („Декларацията“) е разработена на основание чл. 100н, ал. 7, т. 1 и ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и в съответствие с чл. 40, ал. 2, т. 1 от Закона за счетоводството и в съответствие с принципите, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

„Арко Тауърс“ АДСИЦ („Дружеството“) спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление. В Дружеството има приета Програма за добро корпоративно управление, която определя правата и задълженията на отделните звена в Дружеството – Съвет на директорите, мениджмънт, акционерите и заинтересованите лица, както и механизмите за вземане на решения и контрол по спазване на корпоративните решения. Програмата дефинира основните принципи за взаимодействие между мениджмънта и акционерите и е гаранция за провеждане на политики за добри корпоративни практики в „Арко тауърс“ АДСИЦ.

## **1. ОСНОВНИ ЦЕЛИ НА КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ**

Основните цели и задачи на „Арко Тауърс“ АДСИЦ в областта на прилагане на принципите на добро корпоративно управление, гарантиращи изпълнението на Националния кодекс за корпоративно управление са:

- Свеждането на принципите на корпоративно управление до знанието на всички заинтересовани лица;
- Изграждане на механизми за изпълнение на задълженията за своевременното разкриване на информация съгласно Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон, както и всички приложими подзаконови нормативни актове;
- Поддържане на регистри, съдържащи протоколите от заседанията на Съвета на директорите и протоколите от Общите събрания на акционерите с цел лесен достъп във всеки един момент;
- Поддържане на регистър с всички документи, подавани в и получавани от Комисията по финансов надзор, „Българска фондова борса – София“ АД и „Централен депозитар“ АД с цел лесен достъп във всеки един момент, както от страна акционерите, така и от страна на бъдещите инвеститори и други заинтересовани лица;
- Актуализиране на вътрешните устройствени актове на Дружеството при необходимост и привеждането им в съответствие с действащата нормативна уредба и добрата корпоративна практика.

## **2. ПРИНЦИПИ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

В корпоративното управление на Дружеството са залегнали следните принципи:

- прозрачност;
- публичност;
- обективност и
- равнопоставеност.

Дружеството има едностепенна система за управление – управлява се и се представлява от Съвет на директорите. Дейността на Съвета на директорите определя в основна степен постигането на доброто корпоративно управление на Дружеството. През 2025 г. това беше постигнато посредством:

- поддържане на състав на Съвета на директорите, отговарящ на изискванията на действащата нормативна уредба и по-специално – чл. 10 от Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- провеждане на редовни заседания на членовете на Съвета на директорите съгласно Устава на Дружеството, като за всички текущо възникнали въпроси от тяхната компетентност се свикват и провеждат извънредни заседания;
- съставяне на протоколи от всички заседания на Съвета на директорите, отразяващи дата и място на провеждане на заседанието, дневния ред, направените предложения и проведените дискусии, начина на гласуване на членовете на Съвета на директорите и взетите решения;
- водене на специален регистър с протоколите от заседанията на Съвета на директорите, като по този начин се осигурява възможност при необходимост лесно и бързо да бъдат направени справки или да се изготвят преписи – извлечения;
- извършване на текущ анализ и оценка на Програмата и при необходимост предприемане на действия за допълване и/или изменение на същата;
- отчитане на дейността на Съвета на директорите пред редовното Общо събрание на акционерите, като за целта изготвя годишен доклад за дейността с нормативно определено съдържание;
- детайлно регламентиране на правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите в договорите за възлагане на управление.

### **3. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА ПРИ ПРИЛАГАНЕ ПРИНЦИПИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В ДРУЖЕСТВОТО**

С цел да се гарантира ефективността при спазването на Националния кодекс за корпоративно управление, Съветът на директорите прилага следните методи за оценка:

- Проучване мнението на заинтересованите лица за пълнотата, адекватността и приложимостта на Принципите на корпоративно управление в Дружеството;
- Следене и отчитане на водещите тенденции (теоретични и практически аспекти) в областта на корпоративното управление;
- Създаване на гъвкава процедура за допълване и изменение на Практиките на корпоративно управление с цел адаптиране на залегналите в тях принципи към непрекъснато обновяващите се практики на корпоративно управление;
- Оценяване на изпълнението на Практиките за корпоративно управление на принципа „Спазвай или обяснявай“, като причините за неизпълнение им се посочват, ако такова бъде констатирано, както и мерките, които ще се предприемат за в бъдеще.

#### **4. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СИСТЕМИТЕ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА НА ДРУЖЕСТВОТО ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕСА НА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

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. Управлението на риска при процесите на финансово отчитане е част от вътрешната система за контрол и по-точно от системата на предварителния контрол. Целта на управлението на риска е да установи рисковете, които заплашват постигането на целите на финансовото отчитане, да оцени тези рискове, и да предотврати критичните рискове. Съветът на директорите е отговорен за оценката на риска и вътрешните процедури по контрол. За да се направи преценка за установяването, функционирането и надеждността на предварителния контрол, следва да се проверяват и оценяват критерии, имащи отношение към присъщите рискове за дейността на Дружеството. При оценката на рисковете, свързани с процеса на финансово отчитане, Съветът на директорите следва да вземе предвид:

- Рисковете, които съществуват в неговата област на действие;
- Възможните последствия и общия ефект при реализация на рисковете;
- Ефективни методи за оценка и идентифициране на възможни рискове;
- Вътрешни процедури по контрол за превенция и управление на риска;
- Алтернативни действия, в случай на реализация на рискове.

Съветът на директорите има следните задачи по отношение оценка на риска, свързан с дейностите по финансово отчитане:

- Идентифицира рисковете на базата на целите на финансовото отчитане;
- преглежда и обсъжда резултатите от оценката на рисковете, извършена от Изпълнителния директор;
- определя степента на толериране на рисковете на база на критичните рискове;
- анализира и интерпретира резултатите от оценката на рисковете;
- обсъжда принципните методи и мерки за отстраняване на критичните рискове;
- определя отговорни служители за изпълнение на ограничаващи риска мерки като им възлага изготвянето на план за отстраняването на критичните рискове.

С цел гарантиране на ефективност и понижаване на риска от грешки и пропуски системата за вътрешен контрол е изградена на основата на няколко компонента:

- **Контролна среда**

Дружеството не разполага с писмен кодекс на поведение на служителите, но развива отношения основани на почтеност и отговорност с акцент върху етичното поведение по време на работния процес. Предвид факта, че Дружеството не разполага с голям брой служители, личният контакт от страна на ръководството е изключително силен инструмент за наблюдение на процесите, свързани с финансово отчитане. За контролът върху средата на работа, спомага и наличието на независим член на Съвета на директорите.

- **Процес на оценка на рисковете за Дружеството**

Този процес представлява идентифицирането и минимизирането на рисковете, свързани с бизнес – средата. За целите на финансовата отчетност, процесът за оценка на риска в Дружеството, включва начина, по който ръководството идентифицира рисковете, съществени за финансовия отчет. Тъй като, неотменима цел при съставянето на финансовия отчет е той да дава точна и вярна представа за всички съществени аспекти от съществуващата законодателна рамка на финансова отчетност, ръководството на Дружеството оценява значението на всеки едни риск поотделно, както и рисковете от настъпването им и съответно взима индивидуални решения за тяхното управление.

Всички служители на Дружеството, като и съставителите на финансови отчети са изрично запознати с целите на Дружеството относно финансова отчетност и са запознати с рисковете, които съпътстват постигането на тези цели. Прякото лично участие на ръководството при оценката на рисковете предопределя и своевременната намеса при поява на определен риск и предотвратяване на вероятността той да се реализира. От друга страна, регулацията в сектора на дружествата със специална инвестиционна цел, наличието на банка – депозитар, намалява вероятността от поява на рискове, свързани с формите на финансова отчетност и гарантира регулярност на проверките на Комисията за финансов надзор и обществеността върху финансовата отчетност в „Арко Тауърс“ АДСИЦ. Предвид факта, че Дружеството не е стартирало процесът по реализация на инвестиционния проект и контрагентите му са неголям брой, личният надзор на корпоративното ръководство гарантира своевременното счетоводно отразяване на първичната информация, свързана с финансовото отчитане.

- **Изградена информационна система**

Изградената в Дружеството информационна система включва физически и софтуер компоненти, които да обезпечават вярното отразяване на данните, присъщи за финансовото отчитане. Използването на специализиран счетоводен софтуер и навременното предоставяне на банкови извлечения, гарантират обективност и бързина на осчетоводяване на данните, а неформалния контакт между ръководството и служителите гарантира възможността за пряк поглед на ръководството върху процесите на финансово отчитане.

- **Контролни дейности;**

Контролните дейности представляват набор от политики, които гарантират изпълнение на преките нареждания на ръководството и възлагат лична отговорност на конкретни служители, свързана с появата на рискове. Тъй като основните решения, свързани с разходването на средства, са в правомощията на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор, рискът от нерегламентирани финансови операции или необичайни такива е малък. Съществуването на Одитен комитет е допълнителна гаранция за правилното финансово отразяване на всички операции на дружеството. Разделението на задълженията в процеса на финансово отчитане е друга гаранция и форма на контролна дейност, която способства за минимизиране на рисковете, свързани с финансовото отчитане. Наличието на банка – депозитар, обслужваща финансовите операции на Дружеството, гарантира още една форма на контролна дейност и избягване на необичайни търговски практики.

- **Текущо наблюдение на контролния процес**

Важен инструмент към минимизиране на рисковете в процеса на финансово отчитане е установяване от страна на Съвета на директорите непрекъснат вътрешен контрол в Дружеството. Непрекъснатата комуникация на ръководството, освен разпореждания включва и ежедневна преценка дали контролните системи работят ефективно и дали е необходима модификация спрямо конкретния казус. Тези дейности включват наблюдение върху работата на съставителите на финансови отчети и обратна връзка с контрагентите на Дружеството или други издатели на счетоводни документи. Ежедневният контакт и участие на ръководството в този процес, спомагат за изключително бързото идентифициране на възникнали рискове или отклонения от очакванията и съответно до бързата корекция при такива отклонения. Законодателната рамка на дейността на Дружеството, ограничава възможността за извършване на форми на финансово отчитане, извън строго регламентираните и свързани с издадения лиценз за секюритизиране на недвижими имоти, издаден от Комисията за финансов надзор.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 10, ПАРАГРАФ 1 ОТ ДИРЕКТИВА 2004/25/ЕО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 21.04.2004 Г. ОТНОСНО ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ЗА ПОГЛЪЩАНЕ**

През финансовата 2025 г. „Арко Тауърс“ АДСИЦ не е осъществявало сделки, свързани с предложения за поглъщане и съответно не предоставя информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО.

**6. СЪСТАВ И ФУНКЦИОНИРАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ТЕХНИТЕ КОМИТЕТИ. ПРЕДСТАВЕНОСТ НА ПОЛОВОТЕ.**

„Арко Тауърс“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Членове на Съвета на директорите са:

- Пейо Иванов Николов - Изпълнителен директор;
- Станислав Ненков Ананиев – Председател на Съвета и;
- Александър Веселинов Димитров.

Дружеството се представлява от изпълнителния си директор. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 31.07.2028 г. Към момента няма представеност и на двата пола в съвета на директорите поради факта, че съставът е в състав от едва 3 члена и съставът на съвета на директорите е определен преди приемането на препоръката. При обновяване на състава,

Дружеството ще приложи тази препоръка и ще приложи мерки, гарантиращи представеност и на по-слабо представения пол в управителния орган.

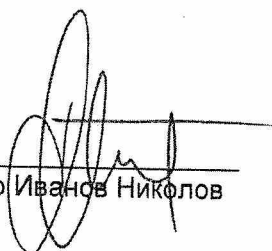
Дружеството има Одитен комитет, определен с Решение на ОСА на Дружеството, както и приет от общото събрание на Дружеството Статут на одитния комитет, уреждащ основните права и отговорности на Одитния комитет, както и взаимоотношенията му с другите органи на управление. Състав на одитния комитет:

- Павлина Николова Пилчева – Илиева;
- Николай Валентинов Василев;
- Станислав Ненков Ананиев.

**7. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА МНОГООБРАЗИЕ, ПРИЛАГАНА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО ВЪВ ВРЪЗКА С АСПЕКТИ, КАТО ВЪЗРАСТ, ПОЛ ИЛИ ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ, ЦЕЛИТЕ НА ТАЗИ ПОЛИТИКА НА МНОГООБРАЗИЕ, НАЧИНЪТ НА ПРИЛОЖЕНИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

„Арко Тауърс“ АДСИЦ не предоставя информация по тази точка на основание чл. 100н, ал.12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Настоящата Декларация е приета на заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ и е неразделна част от Годишния доклад за дейността на Дружеството за 2025 г.

  
Пейо Иванов Николов

  
Станислав Ненков Ананиев

  
Александър Веселинов Димитров