

**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 2025 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 2025 г. до 31 декември 2025 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, част от които са в сила и към настоящия момент, а променените договори са разкрити в информацията по -долу.

- с обслужващото дружество „Ултимат мениджмънт“ АД, гр. София (към момента договор с „Конфирма“ АД)
- с банката – депозитар „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, гр. София (към момента „Уникредит Булбанк“ АД)
- 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.

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 31.12.2025 г.

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи (без парични средства)	46 468 хил. лева
Краткотрайни задължения	4 312 хил. лева
Коефициент за обща ликвидност	10,78

Коефициент за бърза ликвидност

Сума от краткосрочните вземания, краткосрочни инвестиции и парични средства	51 812 хил. лева
---	------------------

Краткотрайни задължения	4 312 хил. лева
Коефициент за бърза ликвидност	12,01

Към 31.12.2025 г. Дружеството разполага с нетен оборотен капитал в размер на –41 156 хил. лева.

Краткотрайни активи (без парични следства)	45 468 хил. лева
Краткосрочни задължения	4 312 хил. лева
Нетен оборотен капитал	41 156 хил. лева

1.3. Резултати от дейността

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 отчетния период, 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/>

През периода от 01.01.2026 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад 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 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 разгъната

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,**

На 21.05.2025 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ подписа договор с „Парк Фасилити“ ЕООД, с който възложи на последното дейностите по управление и поддръжка на общите части в етажни собствениности и общи помещения, площи и съоръжения за общо ползване в жилищен комплекс от затворен тип „Сентрал Парк“ във връзка с ангажиментите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ по силата на Договори за управление и поддръжка на общите части в етажни собствениности и общи помещения, площи и съоръжения за общо ползване в жилищен комплекс от затворен тип „Сентрал Парк“, сключени със собствениците на самостоятелни обекти в Комплекса. Договорът ще влезне в сила при въвеждане на отделните сгради в експлоатация и взимане на решение за създаване на етажни собствениности.

На проведеното на 28.05.2025 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Арко Тауърс“ АДСИЦ, на което е приет ГФО на дружеството за 2024 год, ведно с всички приложения към него, освободен от отговорност е Съветът на директорите за дейността си през 2024 год. 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 2024 г. в търговския регистър към Агенция по вписвания.

На 23.10.2025 год. Дружеството получи Разрешение за ползване за въвеждане в експлоатация на жилищни сгради – „А“, „Б“ и „В – със сутерен“ от комплекс „Сентрал парк“. През месец декември „Арко тауърс“ започна да прехвърля в собственост обекти на закупилите ги с предварителен договор Купувачи. Процесът по изповядване на сделките ще продължи през първото тримесечие на 2026 год, като строителството на останалите сгради от комплекса е обезпечено и няма да бъде прекъсвано.

На 19.12.2025 год. „Арко Тауърс“ АДСИЦ прехвърли право на строеж на всички обекти – гаражи складове, находящи се в **МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА „Ж“** с обекти за обществено обслужване, представляваща част от жилищен комплекс „Сентрал парк“, в полза на „И Джи Ес“ ЕООД и които обекти обезпечават паркирането на прехвърлената по-рано през годината жилищна сграда Г, отново в полза на същото дружество.

През 2025 год дружеството е реализирало печалба в размер на 6 681 хил.лв.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През периода от 01.01.2026 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад не са настъпили събития, имащи съществено отражение върху дейността и състоянието на Дружеството.

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 2026 г. ще продължат усилията за реализирането на инвестиционен проект и издадените разрешения за строеж. В момента Дружеството подписва предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, собственост от „Сентрал Парк“ и очаква развитие относно възможността за започване проектирането на етап II от жилищния комплекс. Предвид издадените разрешения за ползване на сгради А и В от комплекса, дружеството стартира подписване на окончателни договори за прехвърляне собствеността върху обекти и към момента по-голяма част от обектите са прехвърлени на собствениците им, съгласно условията на подписаните по - рано през годините предварителни договори. До края на календарната година, Дружеството ще продължи за изпълнява сключените договори за строителство и се очаква до 31.12.2026 год – сгради Е и Ж да бъдат с акт 15.

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 ЗАКОНОДАТЕЛСТВОКАКТО 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 информация по чл.13 от Наредба № 48 от 2013 на КФН, както и такава свързана с преглед на политиката за възнагражденията е предоставена в отделни доклади, които са неразделна част от настоящия доклад за дейността. Анализът за изпълнение на Политиката за възнагражденията, приета от ОСА на дружеството показва, че няма отклонения от предвидените в нея задължения и права и няма промени в размера на възнагражденията 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 е сключило сделка за продажба на всички обекти от Сграда Г и гаражи/паркоместа., част сграда Ж от изграждащия се комплекс „Сентрал парк“.В предмета на сделката е включен и магазин 4016. *Цената на придобиване от третите лица за всички обекти от сграда Г (РЗП – 11 336 кв.м),гаражи, паркоместа и магазин 4016 с РЗП 440 кв.м е в размер на 6 422 227 евро. без ДДС.*

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 приходи от дейността в резултат от сключена сделка,разкрита по-горе и от продажба на стоки. Размерът на прихода от дейността за финансовата 2025 год. е в размер на 25 782 хил лв.

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

През отчетния период Дружеството е сключило голяма сделка ,подробно разкрита в т.1.3 от настоящия доклад. Сделката е от съществено значение за дейността му,тъй като размерът на продадените активи е в размер над 5% от стойността на активите на дружеството към 31.12.2025 год.

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 сделка със свързани лица,

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 31.12.2025 г. дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е 0 %.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупко-продажба на обекти, част от строящия се жилищен комплекс "Сентрал парк", по които е получило авансови плащания в размер на 34 592 хил.лв. След получаване на Разрешение за ползване на строящите се сгради от комплекса, дружеството ще реализира продажби на активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2025 г. 100 % /сто процента/ от активите на Дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е инвестирало никаква част от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2025 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 31.12.2025 г. Дружеството не е обезпечило чужди задължения и не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е взело банков кредит за придобиване на недвижим имот или въвеждане в експлоатация на придобит имот, подробностите за който са разкрити в т.6.8 от настоящия доклад

Към 31.12.2025 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 31.12.2025 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**

На 02.07.2024 год. Дружеството сключи договор за инвестиционен кредит с „Уникредит Булбанк“ АД в размер на 14 900 000 евро с цел обезпечаване на строителството на обект Централ парк – кв.Банишора. Кредитът е в

гратисен период до 02.07.2027 год., а срокът му на погасяване е до 02.07.2029 год. Със средства от кредита ще бъде осигурено строителството на сгради Е и Ж, част от жилищен комплекс Централ парк. Кредитът получен от дружеството по договор от 12.09.2022 год. с „Уникредит Булбанк“ АД в размер на 40 523 000 лева е изцяло погасен към края на календарната 2025 год.

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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. 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 наложи необходимостта от привличането на допълнително външно финансиране, под формата на банков инвестиционен кредит, а към настоящия момент обслужването на дейността на Дружеството се обезпечават от приходите от

продажба на активи, извършена през 2025 год. Стремелът 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.

6.12. 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.

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. 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“ АД СИЦ. 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.

6.17. 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.

6.18. 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.

6.19. 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 задължения на Дружеството.

6.20. 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.

6.21. 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 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.

6.23. 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, а именно:

Пейо Иванов Николов участва в управителните органи на следните юридически лица:

„**НАЛКО**“ АД – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„**ИНКАРПЕТ**“ АД – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„**КАРТЕКС П**“ АД – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Председател на Съвета на директорите;

„**ЕЙ СИ КАРПЕТ**“ ЕООД – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51, в качеството на Управител;

Сдружение с нестопанска цел „Любители на тениса – Черешите“, ЕИК 205546254, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1164, ул. "Кораб планина" № 54-56, вх. Б, ет. 4, ап. 21 в качеството си на член на Управителния съвет

„**КУАДРА**“ АД, ЕИК 175238931, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Съвета на директорите.

„**МЕЛИФЕРА**“ АД, ЕИК 206970213, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Съвета на директорите;

„**АРКО ТАУЪРС**“ АДСИЦ – ЕИК 175240206, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на член на Изпълнителен директор;

Същият притежава пряко или непряко повече от 25 % от капитала следните юридически лица:

НАЛКО“ АД – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 80% от капитала пряко участие;

„**ИНКАРПЕТ**“ АД – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,13% от капитала непряко участие;

„**КАРТЕКС П**“ АД – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 91,83% от капитала пряко и непряко участие;

„**ЕЙ СИ КАРПЕТ**“ ЕООД – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51 – 80% от капитала непряко участие;

„**ЕМО ВИЖЪН**“ ЕООД – ЕИК 121755875, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,14% от капитала непряко участие;

„**КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС**“ АДСИЦ – ЕИК 131533240, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 45% от капитала пряко участие;

„**СИ БИ СИ**“ АД - ЕИК 131402261, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 93,14% от капитала непряко участие;

„КУАДРА“ АД, ЕИК 175238931, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4 – 27.56 % от капитала пряко участие;

„РЕГУЛУС ПРОПЪРТИ“ АД – ЕИК 203555525, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Ив. Вазов № 24-26, ет. 1 – 42,92 % от капитала непряко участие;

„РЕГУЛУС“ ЕООД, ЕИК 131082434, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Г. Бенковски № 6, ет. 3 – 93,14% от капитала непряко участие

Пейо Иванов Николов упражнява контрол върху следните дружества: „НАЛКО“ АД – ЕИК 121212363, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

„ИНКАРПЕТ“ АД – ЕИК 831247565, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

„КАРТЕКС П“ АД – ЕИК 175260739, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

„ЕЙ СИ КАРПЕТ“ ЕООД – ЕИК 831438912, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ул. ГЕНЕРАЛ ГУРКО № 51;

„ЕМО ВИЖЪН“ ЕООД – ЕИК 121755875, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

„СИ БИ СИ“ АД, ЕИК 131402261, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4;

„РЕГУЛУС“ ЕООД, ЕИК 131082434, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000 р-н Средец, ул. Г. Бенковски № 6, ет. 3;

Александър Веселинов Димитров - участва в управителните и/или контролните органи на следните юридически лица: "СДРУЖЕНИЕ "ТЕНИС КЛУБ 15-40"" Сдружение, ЕИК 131567252, седалище и адрес на управление: член на Управителния съвет, член на съвета на директорите на „Соларедж Аналитика“ ООД, ЕИК 207251053, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Кузман Шапкарев“ №1 има назначения на позиции извън АДСИЦ, като и заема длъжността Директор за връзки с инвеститорите в „Куантум Дивелопмънтс“ АДСИЦ, ЕИК 131533240, съгласно трудов договор. Същия не участва като съдружник в следните събирателни дружества, командитни дружества и/или дружества с ограничена отговорност и е съдружник, притежаващ 2% от капитала на „Соларедж Аналитика“ ООД, ЕИК 207251053, гр. София, ел. „Кузман Шапкарев“ №1, ет. 3

Станислав Ненков Ананиев - участва в управителните и/или контролни органи на „КУАНТУМ ДИВЕЛОПМЪНТС“ АДСИЦ – ЕИК 131533240, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Константин Петканов“ № 4, в качеството на Изпълнителен директор. Същият заема длъжността юрисконсулт в „Арко Тауърс“ АДСИЦ, ЕИК 175240206, съгласно трудов договор и участва като съдружник в следните събирателни дружества, командитни дружества и/или дружества с ограничена отговорност: съдружник в „Чарити пропъртис“ ООД, ЕИК 203835751, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1404 ж.к. МОТОПИСТА, бул./ул. СЛАВОВИЦА № 20, вх. А, ет. 2 – 100%; съдружник в „Ценим БГ“ ООД, ЕИК 202995984, седалище и адрес на управление: гр. София, ул.

„Константин Петканов“ № 4 – 0,56 %. Станислав Ананиев притежава пряко или непряко участие над 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Чарити пропъртис“ ООД, ЕИК 203835751, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1404 ж.к. МОТОПИСТА, бул./ул. СЛАВОВИЦА № 20, вх. А, ет. 2 -100 % и упражнява контрол по смисъл на § 1, т. 13 Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа:

В изпълнение на изискванията на чл. 20 от ЗДСИЦДС членовете на Съвета на директорите са подали 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 № 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 неотнормируемо 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.

9. Информация в съответствие с Общите европейски приоритети за прилагане за годишните финансови отчети за 2025 г. на Публично изявление № ESMA32-63-1320/28.10.2022 г.

Във връзка с публикуваното годишното Публично изявление на Европейският орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане за годишните финансови отчети за 2025 г. (ОЕПП) за годишните финансови отчети за 2025 г. на емитентите, допуснати до търговия на регулираните пазари в Европейското икономическо пространство (ЕИП),

Въпроси, свързани с климата

Доколкото е необходима преценка на въпросите, свързани с климата, когато се изготвят и одитират финансови отчети по МСФО и доколко ефектите от тези въпроси са съществени, както и по отношение на уместните въпроси, свързани с климата, включени

в ОЕПП за 2021 г., като изискванията, свързани със значителни преценки и несигурност на прогнозите, полезен живот на активите, очаквани кредитни загуби (ОКЗ) и схеми за търговия с емисии на въглерод и парникови газове (ПГ), последователното третиране на въпроси, свързани с климата, в годишния финансов отчет е ключов елемент за предотвратяване на риска от зелени заблуди (greenwashing), според ЕОЦКП. С оглед това е необходимо дружеството да гарантира съгласуваност между:

- преценките и оценките, приложени във финансовите отчети и свързаните с тях несигурности (включително информацията, свързана с балансовата стойност на активи или пасиви, изложени на риск от съществени корекции поради изменението на климата в съответствие с параграф 125 (б) от МСС 1) и

- информацията, оповестена по отношение на свързаните с климата рискове и несигурности в доклада за управлението и нефинансовата декларация.

Настоящото оповестяване е съобразено със спецификата на дейността на Дружеството, предвид ограниченията на ЗДСИЦДС относно кръга от позволени дейности, които дружеството може да извършва по повод лиценза си като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти. През отчетния период, Дружеството не е прилагало норма на обезценка към наличните си активи. Обратно, поради съществената промяна в ценовия ръст на недвижимите имоти и нейното влияние в общото ниво на този сегмент в микроикономическата среда, е със завишени стойности. Към настоящия момент дружеството изгражда нови недвижими имоти, които предстоят да бъдат въведени в експлоатация, съгласно законоустановените устройствени нормативи. Строежът ще предостави изграждане на нови жилищни площи с цел продажбата им за удовлетворяване на жилищните нужди – дейност, която не е свързана с производството или унищожаването на материали или суровини, или друга дейност с потенциал да замърси околната среда. Дейността е базирана на генериране на печалба от разликата между вложените за изграждане средства и реализираните сделки по последващата им продажба. Инвентарът от продаваеми обекти включва жилищни площи, магазини, гаражи и паркоместа. По отношение на ползването на обектите Дружеството няма ангажимент да следи за привеждане на тяхната дейност в съответствие към законовите екологични и климатични задължения. Същите не поставят изискване към Дружеството за ежегоден мониторинг относно енергийна или др. ефективност. С оглед това, остава актуален за Дружеството фактора влияние на нарастването на ценовите прагове с оглед общото икономическо равнище, а това именно е залегнало и отразено в досегашните оповестени годишни финансови отчети, включително в настоящия.

Дейността на дружеството е по глава 7 на Делегиран регламент 2021/2139 Строителство на нови сгради

Описание на дейността - Дейности по реализиране на инвестиционни проекти за жилищни и нежилищни сгради чрез обединяване на финансови, технически и физически средства за реализиране на инвестиционни проекти с цел продажба на по-късен етап, както и строителство на завършени жилищни и нежилищни сгради, за собствена сметка с цел продажба или срещу възнаграждение или по договор. Икономическите дейности от тази категория може да се отнесат към няколко кода по NACE — статистическата класификация на икономическите дейности, установена с Регламент (ЕО) № 1893/2006, а именно кодове F41.1 и F41.2, както и дейности по код F43.

Технически критерии за проверка Съществен принос за адаптиране към изменението на климата не са приложими в цялост към дейността на дружеството, тъй като дейностите

по реализация на строежа са в много ранен етап и са възложени на строител по силата на договор за строителство, и с оглед това ще предстои вбъдеще:

1. при завършване на сградата, изградена в резултат на строителните дейности, ще се извърши изпитване на уплътняването срещу проникване на външен въздух и на топлоизолацията на сградата, като всички отклонения от нормите за характеристиките, определени на етапа на проектиране, или дефекти във външните ограждащи елементи на сградата, както и потенциалът за глобално затопляне (ПГЗ) за целия жизнен цикъл на сградата, изградена в резултат на строителните дейности, е изчислен за всеки етап от жизнения цикъл, от компетентните да направят такива изпитвания лица и ще се съобщят на инвеститорите и клиентите.

Задълженията по критериите от категорията Ненанасяне на значителни вреди (НЗВ), не са приложими, предвид изпълняваните дейности от трето лице подизпълнител.

Докладване на нефинансова информация, свързана с отчитане на устойчивост, съгласно пар.1 т.38 от Допълнителни разпоредби на Закона за счетоводството и Делегиран регламент ЕС – 2021/2178.

На основание Закона за счетоводството и съобразно показателите, визиращи в посочения закон, Дружеството се квалифицира като малко предприятие. В тази връзка и на основание параграф 30 от преходни разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството не изготвя доклад за устойчивост, в който да бъдат засегнати по подробно и въпроси, свързани с климата. Съветът на директорите ще продължи да наблюдава местната и европейска регулаторна рамка и в случай, че е приложимо ще възприеме правила, които да опишат задълженията, целите и процедурите, които се ще бъдат прилагани при изготвяне на съответни доклади за устойчивост.

Настоящия Доклад за дейността е приет на заседание на Съвета на директорите на „Арко Тауърс“ АД СИЦ.


Пейо Иванов Николов


Станислав Ненков Ананиев


Александър Веселинов Димитров