

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ,
гр. София**
през първото тримесечие на 2018 г.,
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК

1. Важни събития за АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. - 31.03.2018 г.

На **02.01.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от ОСА, проведено на 29.12.2017 г.

На **30.01.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2017 г.

На **27.02.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление по Регламент (ЕС) 596/2014 - Вътрешна информация по чл.4 от Закона срещу финансови злоупотреби с Финансови инструменти:

Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 дружеството е уведомило, че на 27.02.2018г. в Арко Фонд за недвижими Имоти ЕАДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Тармо Силд - в качеството си на член на СД на Арко Фонд за недвижими Имоти ЕАДСИЦ, лице с достъп до вътрешна информация, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключени от името и за сметка на тясно свързаното с него лице Арко Вара сделка, а именно; продажба на 650 000 броя акции с право на глас от капитала на Арко Фонд за недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Датата на сделката е 23.02.2018 г., а датата на сетълмент - 27.02.2018 г., като са осъществени две сделки: първа сделка за продажба на 170 000 броя акции при цена на една акция - 1,10 лв и втора сделка за продажба на 480 000 лв при цена на една акция - 1,00 лв или обща стойност на сделките 651700 лв.

На **27.02.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Уведомление 148б ЗППЦК - Вътрешна информация по чл.4 от Закона срещу финансови злоупотреби с Финансови инструменти:

1. На 27.02.2018 г. на основание чл.145, ал.1 от ЗППЦК Българиън Пропърти Девелъпмънтс ООД е уведомило Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ относно извършената от дружеството сделка за покупка на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната Българиън Пропърти Девелъпмънтс ООД притежава пряко 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ и не притежава акции чрез свързани лица.

2. На 27.02.2018 г. на основание чл.145, ал.1 от ЗППЦК Арко Вара е уведомило Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ относно извършената от дружеството сделка за продажба на 650 000 броя акции с право на глас или 100 % от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ с дата на сделката 23.02.2018 г. и сетълмент на сделката 27.02.2018 г. В резултат на промяната Арко Вара не притежава пряко или чрез свързани лица акции с право на глас или проценти от капитала на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

На **08.03.2018** г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: Вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба 2, че Съветът на директорите на Арко Фонд за недвижими имоти АДСИЦ на свое заседание от 07.03.2018 г. е приел решение за назначаване на прокурист на дружеството, а именно: ИЛИЯН ЛОЗАНОВ ЙОРДАНОВ.

На **14.03.2018** г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: Покана за ИОСА, а именно:

Съветът на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ на основание чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 18.04.2018 г. в 10.00 часа, в гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2 при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Приемане на решение за промяна в Съвета на директорите на дружеството.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава като членове на Съвета на директорите Тармо Силд, Хилър-Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ и избира на тяхно място Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков -независим член на Съвета на директорите на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

2. Приемане на решение относно възнаграждението и гаранцията за управление на новите членове на

Съвета на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ.

Предложение за решение: Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение членовете на СД Павел Бандилов и Илиян Йорданов да не получават възнаграждение, а независимият член на СД Бойко Бойков да получава възнаграждение в размер на 100 (сто) лева месечно. Общото събрание на акционерите определя гаранция за управлението на членовете на СД, както следва - за независимият член на СД в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение, а за останалите членове на СД - 100 лв.

3. Приемане на решение за избор на лице, което да сключи договорите за управление с новите членове на СД. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя Илиян Йорданов да сключи договорите за управление с новите членове на СД.

4. Приемане на решение за промяна на обслужващото дружество. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от Комисията за финансов надзор и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ ще бъде „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 2" ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2.

5. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в адреса на управление на дружеството от със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Черковна" 38, партер на гр. София 1407. р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2.

6. Приемане на решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на Комисията за финансов надзор.

На **15.03.2018** г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: Вписване прокурист - Вътрешна информация по Приложение 9 на Наредба 2, че на 14.03.2018 г. в Търговския регистър е вписана прокура по

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

партидата на Арко Фонд за недвижими имоти ЕАДСИЦ, като за прокурист на дружеството е вписан ИЛИЯН ЛОЗАНОВ ЙОРДАНОВ, който представлява дружеството самостоятелно. ИЛИЯН ЛОЗАНОВ ЙОРДАНОВ отговаря на изискванията на чл. 8, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

На 16.03.2018 г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация, а именно, че във връзка с указания, получени от Агенцията по вписвания -Търговски регистър за невъзможност на обявяване на поканата за свиканото на 18.04.2018 г. Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, че свиканото на 18.04.2018 г. Общо събрание няма да бъде проведено. Съветът на директорите е предприел действия по свикване на ново извънредно заседание на Общото събрание, чиято дата и материали за него ще бъдат оповестени по предвидения в ЗППЦК и ТЗ ред и срокове. Новата дата на Общото събрание, която планира Съветът на директорите е 27.04.2018 г.

На 21.03.2018 г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: ПОКАНА за ИОСА, а именно: Съветът на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ на основание чл. 223, ал. 1 от ТЗ свиква извънредно заседание на Общо събрание на акционерите на дружеството на 27.04.2018 г. в 15.00 часа, в гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2 при следния дневен ред и предложения за решения: 1. Приемане на решение за промяна в Съвета на директорите на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите освобождава като членове на Съвета на директорите Тармо Силд, Хилър-Пиитър Луитсалу и Цветослав Митев на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ и избира на тяхно място Павел Бандилов, Илиян Йорданов и Бойко Бойков - независим член на Съвета на директорите на дружеството с 5-годишен мандат от вписване на решението в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. 2. Приемане на решение относно възнаграждението и гаранцията за управление на новите членове на Съвета на директорите на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение членовете на СД Павел Бандилов и Илиян Йорданов да не получават възнаграждение, а независимият член на СД Бойко Бойков да получава възнаграждение в размер на 100 (сто) лева месечно. Общото събрание на акционерите определя гаранция за управлението на членовете на СД, както следва – за независимият член на СД в размер на 3-месечното му брутно възнаграждение, а за останалите членове на СД – 100 лв. 3. Приемане на решение за избор на лице, което да сключи договорите за управление с новите членове на СД. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите определя Илиян Йорданов да сключи договорите за управление с новите членове на СД. 4. Приемане на решение за промяна на обслужващото дружество. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в обслужващото дружество както следва: Считано от датата на получаване на съответното разрешение от Комисията за финансов надзор и при спазване на изискванията на Устава обслужващо дружество на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ ще бъде „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 2” ЕООД, ЕИК 175102073, адрес гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2. 5. Приемане на решение за промяна в адреса на управление на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в адреса на управление на дружеството от със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Черковна" 38, партер на гр. София 1407, р-н Лозенец, ул. Филип Кутев No 137, бл. 1, ет. 2. 6. Приемане на решение за промяна в Устава на дружеството. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за промяна в Устава на дружеството във връзка с промяната на адреса на управление след получаване на съответното разрешение на Комисията за финансов надзор.

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

На **21.03.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността следната информация: Уведомление обявяване на Покана за ИОСА в ТР.

На **30.03.2018 г.** АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа за 2017 г.

2. Влияние на важните събития за АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, настъпили през първото тримесечие на 2018 г. върху резултатите във финансовия отчет

Важните събития за АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, настъпили през първото тримесечие на 2018 г. не са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет.

Към 31.03.2018 г. АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ отчита нулеви приходи от дейността, като общо разходите за дейността са на стойност 15 хил. лв., като се отчита нарастване със 7,14 % спрямо предходния аналогичен период на 2017 г., когато стойността е 14 хил. лева.

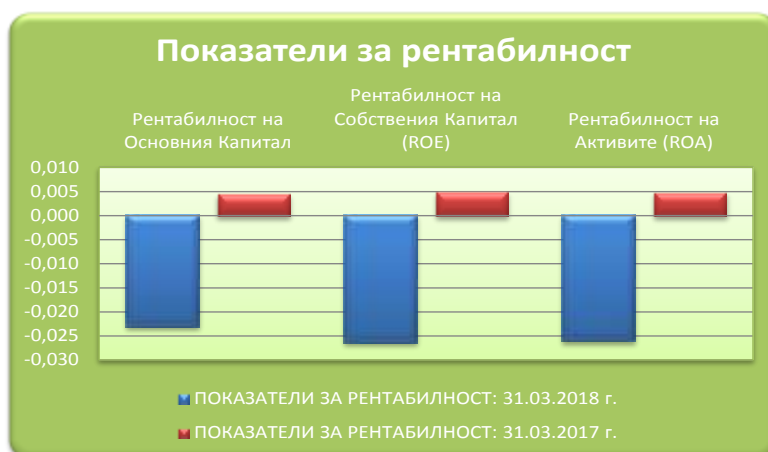
Към 31.03.2018 г. дружеството отчита нетна загуба от дейността в размер на (15) хил. лв. при отчетена към 31.03.2017 г. печалба преди облагане с данъци в размер на 3 хил. лева.

Към 31.03.2018 г. общата сума на активите на дружеството е 574 хил. лв., т.е. активите намаляват с 5,59 % спрямо отчетната стойност към 31.03.2017 г. Стойността на собствения капитал е 567 хил. лв. и намалява с 5,66 % в сравнение с тази към 31.03.2017 г.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.03.2018 г.

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2018 г.	31.03.2017 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,023	0,0046
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,026	0,0050
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,026	0,0049



АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.03.2018 г.	31.03.2017 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0123	0,0116
Дълг / Активи	0,0122	0,0115
Коефициент на финансова автономност	81,00	85,86



Таблица 3

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ:	31.03.2018 г.	31.03.2017 г.
ЕБИТДА	-13	-13
ЕБИТ	-13	-13



3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ през следващия финансов период

Акционерите на АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

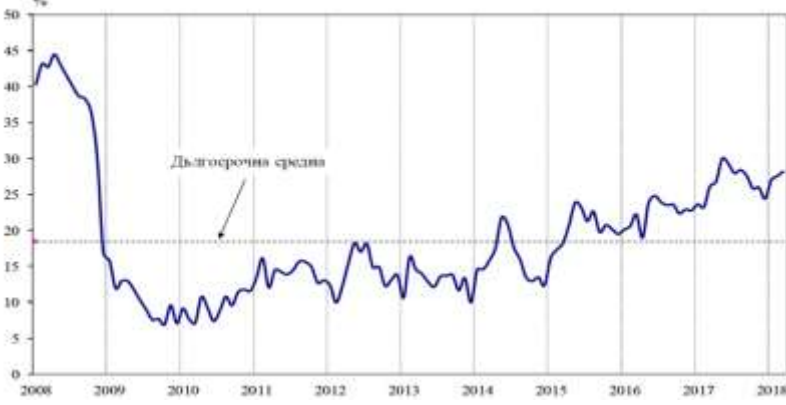
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

на компанията екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица 4

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	<p>Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.</p> <p>Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равнопоставен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.</p> <p>България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общо европейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.</p> <p>Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.</p>
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	<p>По данни на Националния статистически институт през март 2018 г. общият показател на бизнес климата се повишава с 0.7 пункта спрямо февруари 2018 г. Подобрене на стопанската конюнктура е регистрирано в строителството и търговията на дребно, докато в промишлеността запазва равнището си от предходния месец. Единствено в сектора на услугите показателят се понижава.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Фиг. 1. Бизнес климат - общо</p>  <p style="text-align: right;">Източник: НСИ</p> </div> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ остава на нивото си от февруари 2018 г. по данни на Националния статистически институт. Промислените предприемачи оценяват настоящата производствена активност като понижена, като и очакванията им за дейността през следващите три месеца леко се влошават. Основният фактор, затрудняващ предприятията, продължава да е несигурната икономическа среда, следван от недостига на работна сила, като последната анкета отчита засилване на неблагоприятното влияние на втория фактор. Относно продажните цени в промишлеността мениджърите предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през март 2018 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се покачва с 1.2 пункта, което се дължи</p>

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

на оптимистичните очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Анкетата регистрира увеличение на получените нови поръчки през последния месец, което е съпроводено и с по-благоприятни очаквания за дейността през следващите три месеца. Основните пречки, ограничаващи бизнеса, остават свързани с несигурната икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостига на работна сила, макар че през последния месец се наблюдава намаление на негативното въздействие на първия фактор. По отношение на продажните цени в строителството мениджърите очакват запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.


По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ нараства с 3.2 пункта спрямо февруари 2018 г. в резултат на оптимистичните очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците от външния пазар през следващите три месеца се подобряват. Факторите „конкуренция в бранша“, „недостатъчно търсене“ и „несигурна икономическа среда“ продължават да затрудняват в най-голяма степен дейността на предприятията. Относно продажните цени търговците не очакват промяна през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през март 2018 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 1.4 пункта главно поради по-резервираните оценки на мениджърите за настоящото бизнес състояние на предприятията. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като леко намалена, докато очакванията за следващите три месеца се подобряват. Конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда остават основните проблеми за развитието на бизнеса. По отношение на продажните цени в сектора на услугите мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.


Икономическата оценка на Управителния съвет на ЕЦБ към 8 март 2018 г. отчита, че през втората половина на 2017 г. световната икономика нарасна дори с по-ускорен темп и осигурява допълнителен стимул за износа от еврозоната. Според очакванията икономическата активност в световен мащаб ще остане и напред силна, макар че темпът на растеж постепенно ще се забави. Нарастването на световната търговия се очаква да остане устойчиво в краткосрочен план, докато инфлацията ще се повишава бавно поради намаляването на свободните производствени мощности в световен мащаб. В условията на продължаващия икономически подем доходността на държавните облигации в еврозоната се повишаваше от средата на декември 2017 г. Средовете по корпоративните облигации обаче останаха в общи линии стабилни, а средните средове между доходността на държавните облигации и лихвата по овърнайт индексирания суап донякъде намаляха като цяло. Цените на акциите се понижиха в среда, отличаваща се със силни колебания. На валутните пазари еврото поскъпна в номинално ефективно изражение.

Според макроикономическите прогнози икономическият подем в еврозоната продължава да е силен и широкообхватен по страни и сектори, като на тримесечна база реалният БВП нарасна с 0,6% през четвъртото тримесечие на 2017 г. Частното потребление беше стимулирано от нарастващата заетост, за която допринесоха и извършените реформи на пазара на труда, както и от повишаващото се благосъстояние на домакинствата. Инвестициите на частния сектор продължиха да се засилват вследствие на много благоприятните условия за финансиране, повишаващата се рентабилност на предприятията и стабилното търсене, докато при инвестициите на домакинствата се наблюдаваше подобрене през последните тримесечия. В допълнение, обхватният подем на световната икономика осигурява стимул за износа на еврозоната. Тази оценка намери като цяло отражение и в макроикономическите прогнози за еврозоната от март 2018 г. на експертите на ЕЦБ, които предвиждат годишен растеж на реалния БВП в еврозоната от 2,4% през 2018 г., 1,9% през 2019 г. и 1,7% през 2020 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2017 г. прогнозата за растежа на БВП е ревизирана нагоре за 2018 г. и остава без промяна за периода след това. Рисковете относно перспективата

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

	<p>за растежа се оценяват като цялостно балансирани. От една страна, основната циклична инерция може да доведе до по-силен растеж в краткосрочен план. От друга – рисковете за по-нисък растеж продължават да се свързват предимно с глобални фактори, включително произтичащи от засилващия се протекционизъм и тенденциите на валутните пазари и пазарите на други финансови инструменти.</p>								
<p>ЛИХВЕН РИСК</p>	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по паричната политика на 8 март 2018 г. Управителният съвет на ЕЦБ излезе със заключението, че се запазва необходимостта от достатъчно парично стимулиране, за да продължи да се засилва базисният инфлационен натиск и да се стимулира динамиката на общата инфлация в средносрочен план. Информацията, получена след предходното заседание по въпросите на паричната политика от януари, включително новите прогнози на експертите на ЕЦБ, потвърди силната и всеобхватна инерция на растежа на икономиката в еврозоната, като се предвижда в краткосрочен план тя да се развива с малко по-ускорен от очаквания преди темп. Тази перспектива за растежа затвърждава убеждението на Управителния съвет, че инфлацията ще се доближи към целевото равнище – под, но близо до 2% в средносрочен план. Същевременно измерителите на базисната инфлация остават ниски и все още не дават убедителни признаци за устойчив възходящ тренд. При тези условия Управителният съвет ще продължи да наблюдава измененията в обменния курс и финансовите условия с оглед на възможните им последици за ценовата стабилност в средносрочен хоризонт. Продължаващата парична подкрепа, необходима за трайното завръщане на инфлацията към равнища под, но близо до 2%, се осъществява посредством нетните покупки на активи, значителния обем придобити активи и предстоящите реинвестиции, както и чрез ориентира за лихвените проценти.</p> <div style="text-align: center;">  <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари 2018 г.</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Февруари 2018 г.</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Март 2018 г.</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент	Януари 2018 г.	0,00	Февруари 2018 г.	0,00	Март 2018 г.	0,00
Месец	Основен лихвен процент								
Януари 2018 г.	0,00								
Февруари 2018 г.	0,00								
Март 2018 г.	0,00								
<p>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</p>	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.8 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 2.1 %.</p> <p>По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2018 г. спрямо януари 2017 г. е 1.3 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2017 - януари 2018 г. спрямо периода февруари 2016 - януари 2017 г. е 1.3 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 2.0%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 2.1%.</p>								

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

	<p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2018 г. спрямо януари 2018 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2018 г. спрямо февруари 2017 г. е 1.5%. Средногодишната инфлация за периода март 2017 - февруари 2018 г. спрямо периода март 2016 - февруари 2017 г. е 1.3%.</p> <p>Индексът на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.3%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 2.2%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 2.2%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2018 г. спрямо февруари 2018 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2018 г. спрямо декември 2017 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за март 2018 г. спрямо март 2017 г. е 1.9%. Средногодишната инфлация за периода април 2017 - март 2018 г. спрямо периода април 2016 - март 2017 г. е 1.4%.</p> <div style="text-align: center;">  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>ИНФЛАЦИЯ 01.01.2018 - 31.03.2018</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Януари 2018 г.</td> <td>0.30%</td> </tr> <tr> <td>Февруари 2018 г.</td> <td>0.30%</td> </tr> <tr> <td>Март 2018 г.</td> <td>-0.30%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p>	Месец	Инфлация (%)	Януари 2018 г.	0.30%	Февруари 2018 г.	0.30%	Март 2018 г.	-0.30%
Месец	Инфлация (%)								
Януари 2018 г.	0.30%								
Февруари 2018 г.	0.30%								
Март 2018 г.	-0.30%								
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените ±15%.</p> <p>Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на</p>								

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

	потенциалните заеми на дружеството.
Данъчен риск	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти.

Според консултантската компания Colliers Пазарът на бизнес имоти в България през 2017 г. е бил най-ликвидният в региона. Общият инвестиционен обем в страните от Централна и Източна Европа (ЦИЕ) през 2017 г. надвишава предишния рекорд от 13 млрд. през 2007 г. С 32% е нараснал делът на инвестициите в региона, финансирани от местни компании и такива от съседни държави. Основните източници на капитали се запазват през изминалата година - основна роля имат южноафриканските и азиатските фондове, както и компании от самия регион ЦИЕ. В доклада си Марк Робинсън, специалист проучвания в Colliers за ЦИЕ твърди, че бързото активизиране на местните инвеститори е допринесло за смекчаване на ефекта от регистрирания през 2017 г. спад на инвестиционните обеми, генерирани от южноафрикански и азиатски фондове, на фона на 2016 г.

Според данните на Colliers за 2017 г. обемите, реализирани от местни инвеститори, са най-високи в Чехия (1.08 млрд. евро), Унгария (708 млн. евро) и Полша (421 млн. евро). България се нарежда на четвърто място с местни инвестиции на стойност 110 млн. евро през изминалата година. Според доклада българските, румънските и полските инвеститори в ЦИЕ са били нетни продавачи на бизнес имоти през 2017 г. за разлика от инвеститорите от Чехия, Словакия и Унгария, които са били нетни купувачи. Робинсън прогнозира ситуацията да се запази и през тази година, като според него е възможно единствено унгарските фондове да се превърнат в нетни продавачи.

"Най-ликвидният пазар спрямо мащабите си през разглеждания период е България, където инвестициите от местни компании формират една шеста от общата пазарна капитализация на пазара на бизнес имоти в София", отбелязва още Робинсън в анализа. Той разглежда цялостното състояние на инвестициите спрямо БВП, като отбелязва, че през 2017 г. капитализацията на инвестиционните възможности в столиците и главните градове е в порядъка 7-19% от местния БВП.

Според прогнозите на Робинсън повече инвестиции от страна на местни компании може да се очаква през 2018 г. и 2019 г. заради номиналния ръст на БВП в региона. Техният растеж ще зависи и от привлекателността на активите в региона и възможностите за достъп до тях. Според доклада възвращаемостта от първокласните активи в столиците е атрактивна. Данните на Colliers за последното тримесечие на миналата година показват, че в София нивата на доходност са най-високи в сравнение с другите столици от региона, съответно 7.25% за търговски площи, 8.25% за офиси и 10.0% за индустриални имоти.

Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Финансовите институции отпускат все по-малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ съществува риск, при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през първото тримесечие на 2018 г.

През първото тримесечие на 2018 г. дружеството не е сключвало големи сделки със свързани лица.

16.04.2018 г.
гр. София

За АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ:



Тармо Силд

/Изпълнителен член на СД/