

## **ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО**

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531 на 31 юли 2015 год.. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Единоличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония

**ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ:** Основният предмет на дейност включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО:** Регистрираният уставен капитал е в размер на 650 хил. лева и е изцяло внесен. Към края на отчетния период Арко Вара АД е еднолично собственик на дружеството.

Дружеството има експозиция към следните рискове от употреба на финансови инструменти:

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

**ДАНИИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ:**  
Дружеството се управлява и представлява от Тармо Силд, гражданин на Република Естония.

Съветът на директорите, избран за срок от 3 години включва следните членове:

Тармо Силд, гражданин на Република Естония

Хилар-Пиитър Луитсалу, гражданин на Република Естония

Цветослав Иванов Митев, гражданин на Република България

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ  
ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.**

**ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО:**

Съгласно Устава на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ, основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и осигуряване на текущ доход под формата на дивидент на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно инвестиционните цели на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилен текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране в качествени и доходоносни недвижими имоти на територията на Р. България;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството, включително закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и стратегия за реализация;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Въпреки че, „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

**ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ за 2016 г.**

През 2016 г. дружеството не е осъществило инвестиционна дейност.

Продажби на земеделски земи.

Няма.

Продажби на неземеделски имоти

Няма.

Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг.

Няма.

Активната дейност на „Арко Фонд за Недвижими Имоти“ ЕАДСИЦ все още не е започнала и дружеството не е придобивало недвижими имоти.



**ОСНОВНА ЦЕЛ И КОРПОРАТИВНИ ЦЕННОСТИ НА ДРУЖЕСТВОТО (ПРОДЪЛЖЕНИЕ):**

Основните ценности на фирмата са свързани с основните ценности на компанията-майка „АРКО ВАРА” АД – Естония, а именно:

- партньорство – нашите клиенти са и наши партньори;
- сигурност – ние излъчваме сигурност, честност и сме отворени към нуждите на нашите клиенти и партньори;
- професионализъм – гарантираме качеството на нашите услуги;
- уважение – уважаваме индивидуалността на нашите клиенти;
- отговорност – ние държим на нашите обещания.

**ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ:**

Финансовият анализ дава възможност да се прецени до каква степен активите и пасивите, които фирмата притежава, са изражение на едно добре работещо дружество. Рационалното използване на активите е важно условие за нарастване на доходите.

***Показатели за финансово счетоводен анализ 31.12.2016 г.***

Възвращаемост на собствения капитал	-0,0468
Обща ликвидност	60.4
Бърза ликвидност	60.4
Възвращаемост на активите	(0,046)
Коефициент на задлъжнялост	0,0167
Оборот на вземанията	0,00

**АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ  
ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА РЪКОВОДСТВОТО  
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.**

**ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ):**

Метод за изчисление на коефициентите:

Възвращаемост на собствения капитал = нетна печалба/загуба / собствен капитал

Обща ликвидност = текущи активи / текущи пасиви

Бърза ликвидност= (краткосрочни активи – материални запаси) / пасиви

Възвращаемост на активите = нетна печалба/загуба / общо активи

Коефициент на задлъжнялост = Пасиви/ Собствен Капитал

Оборот на вземанията = продажби / вземания

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Арко Фонд за Недвижими Имоти” ЕАДСИЦ назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

ДВИ: Йордан Мирославов Лумбев, тел. 0894 60 61 67.

„Арко Фонд за Недвижими Имоти” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

**Информация за размера на възнагражденията, включително тантиями, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.**

	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Гармо Силд	- лв.	- лв.
Хилар-Пиитър Луитсалу	- лв.	- лв.
Цветослав Митев	- лв.	- лв.

### **Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност**

През 2016 г. няма предприети такива действия.

### **Наличието на клонове на предприятието**

Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ няма регистрирани клонове.

### **Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството:**

През отчетния период няма промени в управителните органи на дружеството.

### **НАШИТЕ ПЛАНОВЕ ЗА 2017 ГОДИНА**

Плановете на Дружеството за настоящата година предвиждат публично предлагане на Българска фондова борса – София и набиране средства от капиталовия пазар. Целта на дружеството е да използва механизма за секюритизиране на недвижими имоти, създаден в България чрез правния режим на акционерните дружества със специална инвестиционна цел, за да реализира за своите акционери най-високата възможна печалба от инвестиране на българския пазар на недвижими имоти.

Средствата, набрани чрез публично предлагане ще бъдат използвани съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството, която ще бъде фокусирана върху: 1) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти и 2) осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради.



## **ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дават вярна и честна информация за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложените тук финансови отчети в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че се прилага адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че законодателството, приложимо в България се спазва и че финансовите отчети са изготвени на базата на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за опазването на активите и за предприемане на необходимите мерки за предотвратяване и разкриване на потенциални злоупотреби и други нередности.

Ръководството поема отговорността, че основната цел е да поддържа печеливша структура на дружеството.

Гр. София, 22.03.2017 г.

Гл. Счетоводител: .....

Владимир Янков

Управител: .....

Ивайло Мишев /представляващ/