

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	2
2. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
3. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
4. ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
5. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	7
7. ПОЯСНЕНИЯ	9

„АРКО ТАУЪРС” АДСИЦ

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Арко Тауърс” АДСИЦ („Дружеството”) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация” е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007 г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 682 500 лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначалното увеличение на капитала със 150 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор с Решение № 50 – ДСИЦ от 17.09.2007 г.

Дружеството е със седалище и адрес на управление:

гр. София

район „Лозенец”

кв. „Витоша”

ул. „Константин Петканов” № 4

Обслужващо дружество на „Арко Тауърс” АДСИЦ е „Конфирма” АД, гр. София.

Банка депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк – България” ЕАД, гр. София.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивидент в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016 Г.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност.

6. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основни принципи на счетоводната политика

6.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева.

6.2 Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

6.3 Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансните стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2016 г. е 4 736 560 лв.

6.4 Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

6.5 Инвестиционни имоти

6.5.1 Земя

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в която възникват. Разликата между първоначалната стойност на имота и справедливата

стойност е отчетена като печалба в резултата през 2009 г. Съгласно извършената оценка от лицензиран оценител към 31.12.2016 г. сумата по справедлива стойност е 4 736 560 лв.

6.5.2 Разходи за придобиване на ДМА

В периода 2007 до 2012 дружеството е направило разходи във връзка с проектиране и разрешение за строителство в размер на 19 390 608 лв. Форчираните разходи са оценени по цена на придобиване в момента на тяхното извършване, респективно, заплащане. Към 31.12.2016 г. не е извършвана преоценка на тези активи, поради уникалността на изработения проект и поради невъзможността за неговото оценяване на отделни части. Намерението на ръководството на дружеството, свързано с реализацията на този проект е предлагането му за осъществяване от чуждестранни инвеститори.

6.6 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти.

6.7 Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедлива стойност.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

6.8 Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

6.9 Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

6.10 Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

6.11 Данъци

Тъй като „Арко Тауърс“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

6.12 Свързани лица

През отчетния период дружеството не е осъществявало сделки със свързани лица.

7. ПОЯСНЕНИЯ

7.1 НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Разходи за строителство	19 390 608 лв.
гр. София, УПИ V – 1017,1018, кв. 50, ГГЦ – Зона В17	4 736 560 лв.
ОБЩО	24 127 168 лв.

7.2 ВЗЕМАНИЯ

Вземания от клиенти и доставчици	0 лв.
Вземания по Данък добавена стойност за възстановяване	0 лв.
Други краткосрочни вземания от лихви	0 лв.
ОБЩО	0 лв.

7.3 ПАРИ, НАЛИЧНОСТИ И ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари в брой	0 лв.
Парични наличности в банки	1 073 лв.
Депозит	0 лв.
ОБЩО	1 073 лв.

7.4 ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Първоначално регистрираният капитал на Дружеството съгласно ЗДСИЦ е 500 000 лева. През октомври 2007 г. Софийски градски съд вписа първоначално увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева. Така основният капитал нарасна до 650 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло под формата на парични вноски. Акциите от последното увеличение на капитала са записани при емисионна стойност 108.15 лева.

<i>период</i>	<i>брой акции</i>	<i>стойност</i>
към 31.12.2016 г.	682 500	682 500 лв.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството

към 31 декември 2016 г.

<i>акционер</i>	<i>брой акции</i>	<i>процент от капитала</i>
„Сингулар Асет Мениджмънт“ ООД, гр. Варна	237 500	34,8 %
„Юник Инвестмънт“ АД, гр. София	217 500	31,87 %
„Имобило“ АД, гр. Варна	86 683	12,7 %
„Си Би Си“ АД, гр. София	79 383	11,63 %

Премия от емисия акции е разликата между емисионната стойност и номиналната стойност на акциите от първоначалното увеличение на капитала.

Премия от емисия	20 408 989 лв.
Емитирани акции	182 500 бр.
Номинална стойност	1 лв.
Емисионна стойност	112,83 лв./бр.

7.5 ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължение обслужващо дружество	0 лв.
Задължение по менаджиране на проект	16 896 лв.
Други	0 лв.

ОБЩО **16 896 лв.**

Задълженията към персонал	2 922 лв.
Данъчни задължения	454 лв.
Задълженията към осигурителни предприятия	5 917 лв.

ОБЩО **9 293 лв.**

Други задължения	
Гаранции за добро управление на Дружеството	4 800 лв.
Начислен ДНИ и ТБО	67 675 лв.
Други	1 530 лв.

ОБЩО **74 005 лв.**

7.6 РАЗХОДИ

Разходи за охрана	680 лв.
Разходи за наеми	1 041 лв.
Разходи за БФБ	1 000 лв.
Разходи за КФН	3 585 лв.
Разходи за централен депозитар	624 лв.
Разходи за възнаграждение на обслужващо дружество	- лв.
Разходи за одит и общ надзор	1 000 лв.
Други разходи за външни услуги	87 лв.

ОБЩО **8 018 лв.**

Разходи за персонал	
Разходи за възнаграждение на Съвета на директорите	8 911 лв.
Разходи за заплати	0 лв.
Разходи за осигуровки	6 192 лв.

ОБЩО **15 103 лв.**

Други разходи	
Разходи за данък сгради и такса смет	27 476 лв.

ОБЩО **27 476 лв.**

Финансови разходи	
Отрицателни курсови разлики	0 лв.
Други финансови разходи свързани с такси за преводи и емисия на акции и др.	389 лв.

ОБЩО ВСИЧКО РАЗХОДИ **51 256 лв.**

7.7 ПРИХОДИ

Приходи от лихви по сметка в банка	0 лв.
Приход от продажба на услуги (по договор за наем)	25 000 лв.
Положителни курсови разлики	0 лв.

ОБЩО**25 000 лв.**

Дружеството формира загуба към 31.12.2016 г. в размер на (26 256) лева.

7.8 НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА АКЦИЯ И ЧИСТ ДОХОД НА АКЦИЯ*към 31 дек. 2016 г.*

Общо собствен капитал	24 027 871 лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.
Нетна стойност на активите на акция	35.21 лева

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели нетния доход на средно претегления брой на акции в обръщение през отчетния период.

към 31 дек. 2016 г.

Нетна печалба/загуба	(26 256) лева
Средно претеглен брой на обикновените акции	682 500 бр.
Основен доход на акция	0.04 лева

Дружеството не разполага с инструменти, които биха могли да се конвертират в акции.

7.9 ЛИКВИДНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Коефициент за обща ликвидност

Краткотрайни активи – 1 073 лева.

Сумата на краткотрайните активи включва статиите по раздел Б Краткотрайни активи, намалена със сумата от група Разходи за бъдещи периоди от актива на баланса.

Краткотрайни задължения – 100 194 лева

Коефициент за обща ликвидност – 0.01

Коефициент за бърза ликвидност:

Сумата от Краткосрочни активи, краткосрочни инвестиции и парични средства или 1 073 лева.

Краткотрайни задължения – 100 194 лева

Коефициент за бърза ликвидност – 0.01

Транзакции със свързани лица не са извършвани при специални условия.

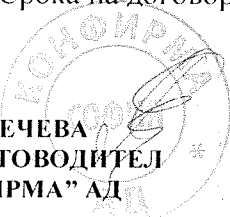
За периода след съставяне на годишния финансов отчет към 31.12.2016 г. до публикуването му не са настъпили важни събития които биха могли да се отразят на вярното и честно представяне. Дейността на Дружеството не създава предпоставки за валутен, кредитен и лихвен риск.

8.0 СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТА КЪМ КОЯТО Е ИЗГОТВЕН ОТЧЕТА

На 13 януари влезе в сила договор за наем, с който Дружеството е отдало за ползване собствения недвижим имот. Срока на договора е 2 месеца.

СЪСТАВИТЕЛ:

ЯНКА МЕЧЕВА
ГЛ. СЧЕТОВОДИТЕЛ
„КОНФИРМА” АД

**РЪКОВОДИТЕЛ:**

ПЕЙО НИКОЛОВ