

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ  
ЗА ФИНАНСОВАТА 2017 Г.**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППЦ И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.**

## **УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Ние, членовете на СД на „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството), водени от стремежа да управляваме Дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на Дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия Доклад е декларация за корпоративно управление на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2017 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

### **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531 на 31 юли 2015 год.

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е със седалище, адреси на управление и за кореспонденция, телефон, e-mail, website, както следва:

Адрес: гр.София - 1505, ул.Черковна No 38, вх. А, партер

телефон: +359 894 606167

e-mail: [Yordan.Lumbev@arcoreal.bg](mailto:Yordan.Lumbev@arcoreal.bg)

website: <http://aref.bg>

Основният предмет на дейност включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на 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.

### **СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА**

Към 31.12.2017 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 лв. (шест стотин и петдесет хиляди лева точно), разпределен в 650 000 (шест стотин и петдесет хиляди) бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. един лев) всяка една.

Към 31.12.2017 г. едноличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС, регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония.

## **ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА НА ЕМИТЕНТА**

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е част от икономическата група на АРКО ВАРА АС, регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония.

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ няма дъщерни дружества.

## **ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СИСТЕМАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2017 г. СД на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е в следния състав:

- Тармо Силд, гражданин на Република Естония
- Хилар-Пиитър Луитсалу, гражданин на Република Естония
- Цветослав Иванов Митев, гражданин на Република България

Дружеството се управлява и представлява от Тармо Силд, гражданин на Република Естония.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. Основна дейност**

Предметът на дейност на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на 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. Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

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” ЕАДСИЦ 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.

Въпреки че, “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, дружеството се подчинява на законите

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.

През 2017 г. основните ценности на фирмата са свързани с основните ценности на компанията-майка АРКО ВАРА АС – 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.

## 2. Пазари и продажби

Към 31.12.2017 г. Дружеството не е извършвало сделки по предмета на дейност.

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ регистрира нетни приходи от продажби в размер на 0 лв. Общо приходите от дейността на Дружеството за 2017 г. са в размер на 30 хил. лв., което представлява повишение от 15,38 % спрямо регистрираните към 31.12.2016 г. приходи от дейността на стойност 26 хил. лв..

Таблица № 1

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2015	%	2016	%	2017
а	1		2		3
<b>А. Приходи от дейността</b>					
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	0%	0
3. Услуги	0	0%	0	0%	0
4. Други	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>0%</b>	<b>0</b>
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	0	100%	26	15,38%	30
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>15,38%</b>	<b>30</b>
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>15,38%</b>	<b>30</b>

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ**

Дейността на Дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ.

Към 31.12.2017 г. дружеството има 1 служител.

### **IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството може да бъде направен извод, че за "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

### **V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

Към 31.12.2017 г. "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ регистрира отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 11 хил. лв. в сравнение с отчетеният през 2016 г. отрицателен финансов резултат преди облагане на стойност 28 хил. лева.

Таблица № 2

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	2015	%	2016	%	2017
а	1		2		3
<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
I. Основен капитал	500	30%	650	0%	650
II. Резерви	0	0%	0	0%	0
<b>III. Финансов резултат</b>					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	0	-100%	-24	116,67%	-52
неразпределена печалба	0	0%	0	0%	0
непокрита загуба	0	-100%	-24	116,67%	-52
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0%	0	0%	0
2. Текуща печалба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	-24	17%	-28	100%	-16
<b>Общо за група III:</b>	<b>-24</b>	<b>116,67%</b>	<b>-52</b>	<b>30,77%</b>	<b>-68</b>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):</b>	<b>476</b>	<b>25,63%</b>	<b>598</b>	<b>-2,68%</b>	<b>582</b>

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ регистрира отрицателен нетен финансов резултат в размер на 16 хил. лв. в сравнение с отчетеният през 2016 г. отрицателен нетен финансов резултат на стойност 28 хил. лева.

Таблица № 3

	към 31.12.2015 г.	към 31.12.2016 г.	към 31.12.2017 г.
<b>ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>	- 24	- 51	- 38

Към 31.12.2017 г. дружеството отчита оперативна загуба на стойност 38 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2016 г. оперативна загуба на стойност 51 хил. лв.

### Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 4

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	2015	%	2016	%	2017
а	1		2		3
<b>А. Разходи за дейността</b>					
<b>I. Разходи по икономически елементи</b>					
1. Разходи за материали	0	0%	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	24	62,50%	39	-28,21%	28
3. Разходи за амортизации	0	0%	0	100%	1
4. Разходи за възнаграждения	0	100%	12	-33,33%	8
5. Разходи за осигуровки	0	0%	0	0%	1
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	0	0%	0	0%	0
обезценка на активи	0	0%	0	0%	0
провизии	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>24</b>	<b>112,50%</b>	<b>51</b>	<b>-25,49%</b>	<b>38</b>

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 38 хил. лв., което представлява понижение на разходите по икономически елементи с 25,49 % в сравнение със стойността им за 2016 г. в размер на 51 хил. лева.

### ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

#### 1. ЛИКВИДНОСТ

Способността на Дружеството да погасява дълговете си в срок е изразена чрез коефициентите по-долу.

Таблица № 5

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>10,98</b>	<b>60,40</b>	<b>20,83</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>10,98</b>	<b>60,40</b>	<b>20,83</b>
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	<b>10,98</b>	<b>60,20</b>	<b>20,83</b>
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	<b>10,98</b>	<b>60,20</b>	<b>20,83</b>

#### Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви.

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на обща ликвидност е 10,98 и понижава стойността си спрямо 2016 г., както и спрямо 2015 година. През 2017 г. спрямо 2016 г., текущите активи на дружеството се повишават с 5,46 %, а текущите пасиви нарастват със 480 %.

### Коефициент на бърза ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Стойността на коефициента на бърза ликвидност към 31.12.2017 г. е 10,98 и понижава стойността си спрямо предходните два финансови периода.

През текущия финансов период и предходните две финансови години, наблюдаваме нулева стойност на материалните запаси.

### Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения.

През 2017 г. стойността на коефициента за абсолютна ликвидност е 10,98 и се понижава спрямо 2016 г. През периода имаме успоредно повишение в групите на: паричните средства от 5,81 % и текущите пасиви със 480 %.



## 2. Капиталови ресурси

### **ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ**

Чрез показателите на финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задлъжнялост са гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Таблица № 6

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Коефициент на задлъжнялост	0,10	0,02	0,05
Дълг / Активи	0,09	0,02	0,05
Коефициент на финансова автономност	10,03	59,80	19,83

### Коефициент за финансова автономност

Показва какъв процент от общата сума на дълга е собствения капитал на дружеството.

Към 31.12.2017 г. стойността на този показател е 10,03 и бележи понижение в сравнение с 2016 година. През 2017 г. спрямо 2016 г. собствения капитала на дружеството намалява с 2,68 %, а сумата на дълга на дружеството нараства със 480 %.

### Коефициента на задлъжнялост

Към 31.12.2017 г. стойността на коефициента на задлъжнялост е 0,10 и нараства спрямо стойността през 2016 година. Повишението в сравнение с предходната година, се дължи основно на инвестиционната програма на Дружеството.

През 2017 г. в сравнение с 2016 г., нетекущите пасиви са с нулеви стойности, а текущите пасиви се повишават със 480%, като сумата на собствения капитал на дружеството намалява с 2,68 %,

### Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг.

Към 31.12.2017 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,09. През 2017 г. спрямо 2016 г. сумата на дълга на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ се повишава със 480 %, а сумата на активите на дружеството нараства с 5,26 %.



### ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 7

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Рентабилност на Основния Капитал	- 0,025	- 0,043	- 0,048
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	- 0,027	- 0,047	- 0,050
Рентабилност на Активите (ROA)	- 0,025	- 0,046	- 0,048

### Рентабилност на Собствения капитал

Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

И през трите финансови години, стойностите на коефициента на Рентабилност на собствения капитал са отрицателни, поради отчетените от дружеството загуби.

### Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2017 г. този показател е отрицателна стойност в размер на -0,027 и показва, че през годината един лев собствен капитал носи 0,027 лв. балансова загуба.

През 2017 г. спрямо 2016 г., собствения капитал на дружеството намалява с 2,68 %.



## Рентабилност на активите (ROA)

Показателя за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи.

Към 31.12.2017 г., показателят за Рентабилност се повишава, достигайки -0,025 %, докато през 2016 г. показателят е -0,046 %. През 2017 г., спрямо 2016 г. нетната загуба на дружеството се понижава с 42,86 %, а сумата на актива нараства с 5,26 %.

## Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2017 г. коефициентът на Рентабилност на основния капитал е отрицателна стойност в размер на -0,025. През 2017 г. спрямо 2016 г., основния капитал на дружеството остава без промяна, като нетния финансов резултат загуба се понижава с 42,86 %.



## УПРАВЛВНСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 8

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
ЕБИТДА	-37	-51	-24
ЕБИТ	-38	-51	-24

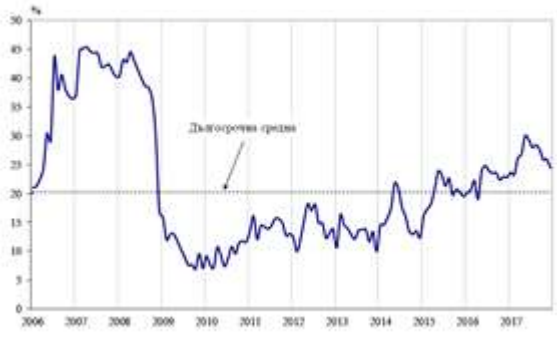


## VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

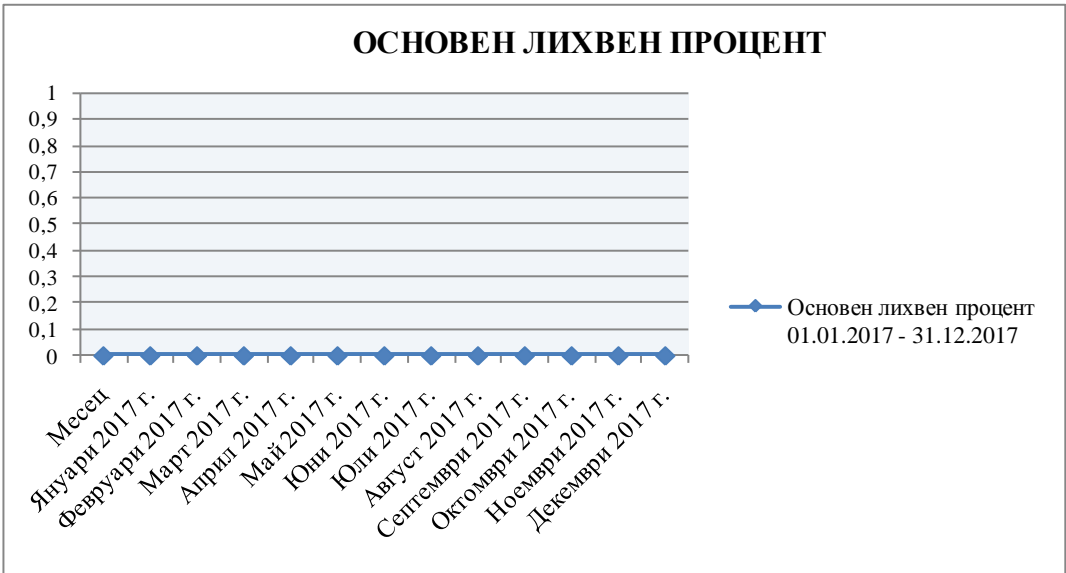
### СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

**Таблица № 9**

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 равноправен 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 декември 2017 г. общият показател на бизнес климата се понижава с 1.6 пункта спрямо ноември 2017 г. По-неблагоприятен бизнес климат е регистриран в промишлеността, строителството и сектора на услугите, докато в търговията на дребно запазва приблизително равнището си от предходния месец.</p> <p style="text-align: center;"><b>Фиг. 1. Бизнес климат - общо</b></p>  <p style="text-align: center;">Източник: НСИ</p> <p>Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ намалява с 1.9 пункта, което се дължи на по-резервираните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Анкетата отчита намаление и на осигуреността на производството с поръчки от чужбина, което е съпроводено и с понижени очаквания за дейността на предприятията през следващите три месеца.</p> <p>Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават основните пречки за развитието на бизнеса в сектора, като през декември вторият фактор бележи нов дългосрочен максимум (31.4%) от 2003 г. насам. По отношение на продажните цени в промишлеността преобладаващите очаквания на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2017 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ спада с 3.5 пункта в резултат на по-неблагоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях получените нови поръчки през последния месец намаляват, като и прогнозите им за дейността през следващите три месеца са песимистични.</p> <p>Основните фактори, затрудняващи предприятията, продължават да са несигурната</p>

	<p>икономическа среда, конкуренцията в бранша и недостигът на работна сила, като анкетата отчита отслабване на негативното влияние на първите два фактора. Относно продажните цени в строителството по-голяма част от мениджърите очакват запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ запазва приблизително нивото си от ноември 2017 г. Оценките на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията и прогнозите им за развитието на техния бизнес през следващите шест месеца остават благоприятни. Относно обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца обаче очакванията им се влошават.</p> <p>Основният проблем за дейността в сектора отново е свързан с конкуренцията в бранша. На второ и трето място са недостатъчното търсене и несигурната икономическа среда, макар че през последния месец се наблюдава намаление на неблагоприятното им въздействие. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за известно увеличение през следващите три месеца.</p> <p>По данни на Националния статистически институт през декември 2017 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се понижава с 0.9 пункта главно поради изместване на очакванията на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца от „по-добро“ към запазване на „същото“. Най-сериозните затруднения за развитието на бизнеса продължават да са свързани с конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца.</p> <p>Икономическата оценка на Управителния съвет на ЕЦБ към 14 декември 2017 г. отчита, че икономическият подем в еврозоната продължава да е силен и широкообхватен по страни и по сектори. Растежът на реалния БВП е подкрепян от нарастването на частното потребление и на инвестициите, както и от износа, благоприятен от повсеместното оживление в световен мащаб. Резултатите от последното проучване и постъпващите данни потвърждават засилването на растежа. Подемът на световната икономика също продължава с устойчив темп и има признаци, че оживлението протича синхронизирано в световен мащаб.</p> <p>Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите от Евросистемата от декември 2017 г. БВП в реално изражение се предвижда да нарасне годишно с 2,4% през 2017 г., с 2,3% през 2018 г., с 1,9% през 2019 г. и с 1,7% през 2020 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2017 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана значително нагоре. Очаква се протичащият понастоящем икономически подем в еврозоната да продължи да бъде подкрепян от мерките на ЕЦБ по паричната политика. Освен това нарастването на частните разходи и на потреблението е подпомагано от по-слабата необходимост от намаляване на задлъжнялостта и от по-добрите условия на пазара на труда. Подобряващата се рентабилност на предприятията и много благоприятните условия на финансиране продължават да насърчават възстановяването при бизнес инвестициите, докато износителите от еврозоната са в благоприятно положение поради наблюдавания икономически подем в световен мащаб.</p>
ЛИХВЕН РИСК	<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, проведено на 14 декември 2017 г., Управителният съвет на ЕЦБ излезе със заключението, че все още е необходима висока степен на нерестриktivност на паричната политика, за да се осигури завръщането на инфлацията към равнища под, но близо до 2 %. Информацията, придобита след предходното заседание по паричната политика от края на октомври, включително новите прогнози на експертите от Евросистемата, сочи силен темп на икономически подем и значително подобрение в перспективата за растежа. Според оценката на Управителния съвет силната циклична инерция и значителното намаляване на неизползваните производствени мощности дават основание за по-голяма увереност, че инфлацията ще се доближи до целевото си равнище. Същевременно натискът върху вътрешните цени остава като цяло слаб и все още не се проявяват убедителни признаци за устойчив възходящ тренд. Ето защо Управителният съвет излезе със заключението, че високата степен на парично стимулиране е все така необходима, за да може натискът на базисната инфлация да продължи да поражда и да подпомага динамиката на общата инфлация в средносрочен хоризонт. Продължаващата парична подкрепа се осъществява посредством допълнителните нетни покупки съгласно решението, взето от Управителния съвет на октомврийското заседание по паричната политика, посредством значителния обем придобити активи и предстоящите реинвестиции и чрез ориентира за лихвените проценти.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</b></p>  <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>
<p><b>ИНФЛАЦИОНЕН РИСК</b></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 данни на НСИ индексът на потребителските цени за октомври 2017 г. спрямо септември 2017 г. е 100.6 %, т.е. месечната инфлация е 0.6 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2017 г. спрямо декември 2016 г.) е 1.9 %, а годишната инфлация за октомври 2017 г. спрямо октомври 2016 г. е 2.5%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2016 - октомври 2017 г. спрямо периода ноември 2015 - октомври 2016 г. е 1.5 %.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2017 г. спрямо септември 2017 г. е 100.1 %, т.е. месечната инфлация е 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2017 г. спрямо декември 2016 г.) е 0.8 %, а годишната инфлация за октомври 2017 г. спрямо октомври 2016 г. е 1.5 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2016 - октомври 2017 г. спрямо периода ноември 2015 - октомври 2016 г. е 0.8 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за ноември 2017 г. спрямо октомври 2017 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2017 г. спрямо декември 2016 г.) е 2.4 %, а годишната инфлация за ноември 2017 г. спрямо ноември 2016 г. е 3.0 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2016 - ноември 2017 г. спрямо периода декември 2015 - ноември 2016 г. е 1.8 %.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2017 г. спрямо октомври 2017 г. е 100.3 %, т.е. месечната инфлация е 0.3 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2017 г. спрямо декември 2016 г.) е 1.1 %, а годишната инфлация за ноември 2017 г. спрямо ноември 2016 г. е 1.9 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2016 - ноември 2017 г. спрямо периода декември 2015 - ноември 2016 г. е 1.0 %.</p> <p>Индексът на потребителските цени за декември 2017 г. спрямо ноември 2017 г. е 100.4 %, т.е. месечната инфлация е 0.4 %. Годишната инфлация за декември 2017 г. спрямо декември 2016 г. е 2.8 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2017 г. спрямо периода януари - декември 2016 г. е 2.1%.</p> <p>Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2017 г. спрямо ноември 2017 г. е 100.7 %, т.е. месечната инфлация е 0.7 %. Годишната инфлация за декември 2017 г. спрямо декември 2016 г. е 1.8 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2017 г. спрямо периода януари - декември 2016 г. е 1.2 %.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>ИНФЛАЦИЯ 01.01.2017 - 31.12.2017</b></p> <table border="1"> <caption>Инфлация 01.01.2017 - 31.12.2017</caption> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Инфлация</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2017 г.</td><td>0,013</td></tr> <tr><td>Февруари 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Март 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Април 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Май 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Юни 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Юли 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Август 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Септември 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Октомври 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Ноември 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>Декември 2017 г.</td><td>0,000</td></tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p>	Месец	Инфлация	Януари 2017 г.	0,013	Февруари 2017 г.	0,000	Март 2017 г.	0,000	Април 2017 г.	0,000	Май 2017 г.	0,000	Юни 2017 г.	0,000	Юли 2017 г.	0,000	Август 2017 г.	0,000	Септември 2017 г.	0,000	Октомври 2017 г.	0,000	Ноември 2017 г.	0,000	Декември 2017 г.	0,000
Месец	Инфлация																										
Януари 2017 г.	0,013																										
Февруари 2017 г.	0,000																										
Март 2017 г.	0,000																										
Април 2017 г.	0,000																										
Май 2017 г.	0,000																										
Юни 2017 г.	0,000																										
Юли 2017 г.	0,000																										
Август 2017 г.	0,000																										
Септември 2017 г.	0,000																										
Октомври 2017 г.	0,000																										
Ноември 2017 г.	0,000																										
Декември 2017 г.	0,000																										
<p><b>ВАЛУТЕН РИСК</b></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 влияние 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 бъде засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p>																										
<p><b>Данъчен риск</b></p>	<p>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.</p>																										

## НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ, а именно: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на 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.

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

## **ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ**

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.

## **VII. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността през 2017 г. не са възникнали други събития след датата на годишното приключване, които да изискват корекция на финансовите отчети или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа.

Към датата на съставяне на настоящия доклад Арко Вара АС е продало акционерното си участие в “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ. Новият едноличен собственик на капитала е „Бългериън Пропърти Девелпмънтс“ ООД, който възнамерява да развива Дружеството в съвършено нова насока, свързана с индустриалните недвижими имоти.

## **VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2018 г. ръководството ще бъде променено на Общо събрание на акционерите на 27.04.2018 г. като се предвижда новото ръководство да приеме нова инвестиционна програма на Дружеството.

## **IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

Поради специфичния предмет на дейност “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ не осъществява научни изследвания и разработки.

## **X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2017 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

**2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

**XI. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

Никой от членовете на Съвета на директорите не е получавал възнаграждение за 2017 г.

**2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Членовете на Съвета на директорите на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

**3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на Дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

Таблица № 10

Име, фамилия	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Дружества, в които члена на СД упражнява контрол
Тармо Силд	Арко Вара АС Aia Tänav OÜ 11177687 AS IuteCredit Europe 11551447 Eesti Kaugpüüdjate Liit 80220253 OÜ Catsus 11168955 Alarmo Kapital OÜ 11716173 MFV Lootus OÜ 10627467 Eesti Porsche Klubi 80070836 Kinnisvarakeskkond OÜ 14309652	Не упражнява контрол в други дружества
Хилар-Пиитър Луитсалу	Арко Вара АС OÜ HM Investeeringud 10963165 OÜ TIK Spordimaja 11149455 Loodusvarade Halduse MTÜ 80302264 P457OÜ 12888568 Noah Villas OÜ 14329643	Не упражнява контрол в други дружества

Цветослав Иванов Митев	Не участва в управителните и контролни органи на други дружества, не участва като неограничено отговорен съдружник и прокурист	Не упражнява контрол в други дружества
------------------------	--	--

**5. Сключени през 2017 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2017 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на СД.

През 2017 г. е сключен договор за заем между Арко Вара АС, което е свързано лице с члена на СД Тармо Силд, като сключването на сделката е извън обичайната дейност на дружеството, но не се отклонява от пазарните условия.

Подробна информация за сделката е посочена в изготвения по МСС финансов отчет на дружеството.

**6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

Новото ръководство на Дружеството ще приеме нови планове за развитието му. Очакванията са, че “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ ще започне осъществяването на дейност през 2018 г.

**XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

**XIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

**XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**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 емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Към 31.12.2017 г. Дружеството не регистрира нетни приходи от продажби.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10**



на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

◇ Информация относно приходите, разпределени по основни категории дейност

Таблица № 11

					(в хил. лв.)
ПРИХОДИ	2015	%	2016	%	2017
а	1		2		3
<b>А. Приходи от дейността</b>					
<b>I. Нетни приходи от продажби на:</b>					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	0%	0
3. Услуги	0	0%	0	0%	0
4. Други	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>II. Приходи от финансиране</b>	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>0%</b>	<b>0</b>
<b>III. Финансови приходи</b>					
1. Приходи от лихви	0	100%	26	15,38%	30
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>15,38%</b>	<b>30</b>
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>15,38%</b>	<b>30</b>

◇ Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари

Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството не е придобивало право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти през 2017 г.

### 3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2017 г. Дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

### 4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2017 г. "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е сключило сделки със свързани лица, оповестени в изготвения по МСС и одитиран финансов отчет за 2017 г.

### 5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Към 31.12.2017 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2017 г.**

През 2017 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.**

Към 31.12.2017 г. "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем**

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем**

На 03.01.2017 год. Дружеството е предоставило заем на Арко Вара АС на стойност 300 хил. евро, с краен срок на издължаване 31.12.2017 год. и годишна лихва от 5 %. Към 31.12.2017 г. Арко Вара АС е едноличен собственик на капитала на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. На 28.12.2017 Арко Вара изплаща в пълен размер отпуснатия заем ведно с цялата начислена лихва.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

Към 31.12.2017 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Ръководството на Дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати за 2017 г., респективно не е коригирал такива прогнози.

**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**

Предстои промяна на ръководството на Дружеството през април 2018 г., във връзка със смяна на собствеността.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, новият Съвет на директорите все още не е избран и съответно не е приета инвестиционна програма. В тази връзка не би могла да бъде представена оценка за реализация на инвестиционните намерения

**13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група**

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

#### **14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

#### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

#### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

#### **Процес за оценка на рисковете на Дружеството**

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното Дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на Дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на Дружеството на ролята и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на Дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

## **15. Информация за настъпили промени в Управителните органи на дружеството**

През 2017 г. няма промяна в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

През 2017 г. не е извършвана промяна в представителството на Дружеството. Дружеството се представлява от Тармо Силд.

През 2017 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на Дружеството.

## **16. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.**

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

## **17. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

## **18. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Към 31.12.2017 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Йордан Мирославов Лумбев:

тел. +359 2 9156 164; 0894 606 167,

e-mail: [yordan.lumbev@arcoreal.bg](mailto:yordan.lumbev@arcoreal.bg)

## **XV. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017 Г. – 31.12.2017 Г.**

През 2017 г. няма сделки с акциите на Дружеството.

## **VI. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 4, ЧЛ. 35, АЛ. 1, Т. 5 И ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 4 ОТ НАРЕДБА №2**

**1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.12.2017 г. капиталът на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е в размер на 650 000 лв. (шест стотин и петдесет хиляди лева точно), разпределен в 650 000 (шест стотин и петдесет хиляди) броя акции с номинална стойност 1.00 лев (един лев) всяка една. Всички издадени акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Цялата емисия акции е регистрирана за търговия на "Пазар на дружества със специална и инвестиционна цел" БФБ-София АД.

Дружеството издава само безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, водени в регистрите на "Централен депозитар" АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани акции. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването правата на

отделни акционери от един клас не е допустимо.

Уставът на Дружеството предвижда, че всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран дивидент, ликвидационен дял или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции са с право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас и привилегирани акции, даващи право на допълнителен ликвидационен дял. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала.

Към 31.12.2017 г. емисията акции на дружеството се търгува на Base Market на „БФБ София” АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2017 г. “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2017 г. целия капитал на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ се притежава от едноличният собственик на капитала – Арко Вара АС.

## **2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безлични ценни книжа.

Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на Дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от или друг акционер на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ.

## **3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Към 31.12.2017 г. целия капитал на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ се притежава от едноличният собственик на капитала – Арко Вара АС.

## **4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

## **5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

## **6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите**

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от

лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите на Дружеството участвуват в Общото събрание на акционерите лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

#### **7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

#### **8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в Общото събрание на акционерите или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсторчно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за дружеството или са сериозно засегнати интересите на дружеството.

Изменения и допълнение в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

#### **9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществуват споразумения между “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ и членовете на СД или служители на Дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

## XVII. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от Дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2017 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:  
18.03.2018 г.

За “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ :

.....  
  
/Тармо Силд /