

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ 

гр. Хасково 6300, ул. „Добруджа“ 10, вх. Б, ет. 2, офис 22; тел.: 038 660661

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2008 г.

27 МАРТ 2009 г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2008 г.****1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване**

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е учредено на 26 април 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Окръжен съд – гр. Хасково, Фирмено отделение, на 30 май 2006 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 23 април 2008 г.

Съгласно Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ Дружеството е учредено за неограничен срок.

1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2008 г. Съветът на директорите е в състав:

- Росица Василева Гаргова - Председател на Съвета на директорите;
- Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Катя Георгиева Маркова-Вълчанова - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Величко Христов Минев - член на Съвета на директорите;
- Веселин Емилов Христов - член на Съвета на директорите;

1.3 Общ преглед на дейността на Дружеството през 2008 г.

С решение № 470-Е от 23 април 2008 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за предлагане на 1 430 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1,10 лв., издадени от „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ. Увеличението на капитала на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ е извършено в съответствие със Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Публичното предлагане приключи през август 2008 г., като са записани и платени 1 094 740 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 1,10 лв. Сумите от записването на новите акции е внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в “Обединена Българска Банка” АД.

Емисията акции от увеличаването на капитала на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ е вписана в Търговския регистър на 14.08.2008 г. и с Решение № 1230-Е от 02.10.2008 г. на КФН - в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Акциите от увеличението на капитала на дружеството са въведени в търговия на неофициален пазар на БФБ – София на 04.11.2008 г.

На 15.07.2008 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на Дружеството, на което Общото събрание на акционерите се прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2007 г., доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на дружеството за 2007 г. и отчета на Директора за връзка с инвеститорите. На редовното Общо събрание се взе и решение за покриване на загубата на Дружеството за 2007 г. и бе избран регистриран одитор, с който да се сключи договор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ за 2008 г.

На 05.11.2008 г. се проведе извънредно Общо събрание на Дружеството, на което беше изменен Устава на дружеството относно броя на членовете на Съвета на директорите, като след изменението, Уставът предвижда членовете на Съвета на директорите да е в състав от три до седем лица. С оглед постъпила молба от г-н Делян Александров Добрев, Общото събрание на акционерите прие решение за освобождаването му като член на Съвета на директорите. На негово място Общото събрание на акционерите избра г-жа Катя Георгиева Маркова-Вълчанова. С решение на Съвета на директорите от 05.11.2008 г. г-жа Катя Георгиева Маркова-Вълчанова бе назначена за Изпълнителен директор на Дружеството.

2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

След датата, към която е изготвен финансовия отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ - 31.12.2008 г. не са настъпили важни събития. Ръководството на Дружеството работи за постигане на инвестиционните си цели.

3. Вероятното бъдещо развитие на Дружеството;

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството са да инвестира в довършването на производствената сграда в гр. Хасково и в покупко-продажбата на земеделски земи.

Ръководството на дружеството отчита предизвикателствата, които стоят пред дейността на дружествата със специална инвестиционна цел в състоянието на глобална криза, която е обхванала сектора на недвижимите имоти. Очакванията на съвета на директорите е кризата да засегне в по-малка степен строителството и търговията с индустриални имоти, макар да се очаква известна предпазливост от страна на инвеститорите при покупка на такъв тип имоти. Едни от най-сериозните ограничения пред клиентите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ ще бъдат намаленото кредитиране от страна на търговските банки при закупуване на недвижими имоти и перспективите за намаляване темповете на развитие на икономиката в страната и по-конкретно пониженото търсене на стоки и услуги в България, а и в останалите европейски страни, износа към които формира над 50% от целия износ на страната. Продажбата на изградената производствена сграда, част от която вече е реализирана сред местни фирми, ще бъде внимателно анализирана от ръководството на дружеството с цел идентифициране на подходящи клиенти, които имат добра финансова основа въпреки настоящата негативна ситуация в глобален мащаб.

Поради негативните последици от кризата върху сектора на недвижимите имоти Дружеството отложи реализацията на втория проект, който бе заложен в регистрационния му документ - изграждане на вилно селище в Община Созопол и се насочи към закупуване на земеделски земи, които смята да реализира през 2009 година. Предвид очакваните средства в областта на земеделието, които държавата ни ще получи от Европейския съюз, Съвета на директорите прецени перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Поради естеството на своята дейност "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

6. Наличието на клонове на Дружеството;

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ няма регистрирани клонове.

7. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за доходите, към “други доходи от дейността”.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези

инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

б. Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са: пари в брой и в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

в. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

II. Информация по чл. 187д и 247 от Търговския закон**1. Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции**

През 2008 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно сключените договори за управление с членовете на Съвета на директорите месечното възнаграждение на Изпълнителния директор и на Председателя на Съвета е определено на 10 минимални работни заплати за страната, като от месец март 2008 г. възнаграждението се променя на 8 минимални работни заплати, а от месец ноември 2008 г. на 3 минимални работни заплати. Останалите членове на съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 5 минимални работни заплати, като от месец ноември 2008 г. възнаграждението им се променя на една минимална работна заплата. Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2008 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в общ размер на 75 хил. лева.

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на дружеството***Величко Христов Минев, член на Съвета на директорите на дружеството.***

През 2008 г. Величко Минев е сключил следните сделки с акции на дружеството:

- покупка на 13.02.2008 г. на 5000 броя поименни безналични акции с право на глас, с което притежавания от него дял се увеличава до размер от 7,23% от капитала на Дружеството.
- Записване и покупка на 800 броя поименни безналични акции с право на глас от увеличението на капитала на Дружеството, завършило успешно през август 2008 г. След придобиване на акции от увеличението дела на Величко Минев се равнява на 2,90% от увеличения размер на капитала.

Делян Александров Добрев, Изпълнителен директор на Дружеството до освобождаването му като член на Съвета на директорите с решение на Общото събрание на акционерите от 05.11.2008 г.

През 2008 г. Делян Добрев е сключил следните сделки с акции на дружеството:

- покупка на 20.02.2008 г. на 3000 броя поименни безналични акции с право на глас, с което притежавания от него дял от капитала на Дружеството достига размер от 0,56%;
- Записване и покупка на 8000 броя поименни безналични акции с право на глас от увеличението на капитала на Дружеството, завършило успешно през август 2008 г. След придобиване на акции от увеличението дела на Величко Минев се равнява на 0,66%; от увеличения размер на капитала.
- Със сделки на 10.11.2008 и 13.11.2008 г. Делян Добрев продава всички притежавани от него 12 000 броя поименни безналични акции с право на глас от капитала на Дружеството.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. Участие на членовете на Съвета на директорите 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

Росица Василева Гаргова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- ЕТ „Даро Класик-Росица Гаргова”, с ЕИК126506123, гр. Хасково-собственик и предствавяващ;
- „АРМСИС БГ” АД, с ЕИК 130926695, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТИТАН ГРУП” АД, с ЕИК 200145389, гр. Смолян, Председател на Съвета на директорите;

Росица Василева Гаргова притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ВАРИАНТ 2000 ” ООД, с ЕИК 126530423, гр. Хасково;
- „ВАРИАНТ 2001” ООД, с ЕИК 126542411, гр. Хасково;
- „НАДЕЖ” ООД, с ЕИК 126144101, гр. Хасково;

Тенчо Христов Лилянв, зам. – председател на Съвета на директорите

Тенчо Христов Лилянв е собственик и управляващ ЕТ „Тенчо Лилянв”, с ЕИК 836154976, гр. Хасково и Едноличен собственик на капитала на „ФИКС” ЕООД, с ЕИК 126092220, гр. Хасково.

Тенчо Христов Лилянв притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали
- „ЕКО ПРЕС” ООД, с ЕИК 125531718, гр. Попово
- „ЛИЗИНГ-ТАКСИ” ООД, с ЕИК 126142278, гр. Хасково
- „КЪРДЖАЛИ - ФИЛМ 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали
- “ЯНТРА ТРАНСПОРТ” АД, С ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица

Тенчо Христов Лилянв участва в управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „КАРОЛИНА ДЕЛТА ИНВЕСТМЪНТС БЪЛГАРИЯ” ЕООД, с ЕИК 126618873, гр. Хасково, Управител;
- „ФИКС” ЕООД, с ЕИК 126092220, гр. Хасково, Управител;
- „ФИНАКОРП” ООД, с ЕИК 126129683 гр.Хасково, Управител;
- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител
- „ЛИЗИНГ-ТАКСИ” ООД, с ЕИК 126142278, гр.Хасково, Управител
- “ФУТУРА ПРОПЪРТИС” ДЗЗД гр. Хасково, Управител
- „ФАКТ ИНВЕСТМЪНТ” ДЗЗД гр. Хасково, Управител
- „ЛАНДМАРК” ДЗЗД, Управител
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр.Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „ЗАГОРА ФИНАКОРП АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД, с ЕИК 126740368, гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- „ЯНТРА – ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, член на Съвета на директорите;
- „ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТРАДЕКС ГРУП АД”, с ЕИК 126729838, гр. Хасково, член на Съвета на

- директорите;
- „АРПЕЗОС БУС – 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали, член на Съвета на директорите;
 - „КАРАДЕРЕ” АД, с ЕИК 131175835, гр. София, член на Съвета на директорите;
 - „ТИТАН АЕС” АД, с ЕИК 131307870, гр. София, член на Съвета на директорите;
 - „ХАРМАН” АД, с ЕИК 126137797, гр. Харманли, член на Съвета на директорите;
 - „БКС - ДИМИТРОВГРАД – КОНСОРЦИУМ” АД, с ЕИК 200610991, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите;
 - „ЗАГОРА ФИНАКОРП” АД, с ЕИК 123122384, гр. Стара Загора, член на Съвета на директорите;
 - „БТ ПРОДЖЕКТС” АД, с ЕИК 121296169, гр. София, член на Съвета на директорите;
 - „ЕКО-НЕО ГРУП” АД, с ЕИК 126741534, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите;

Величко Христов Минев, член на Съвета на директорите

Величко Христов Минев е собственик и представляващ ЕТ „ВИД - ВЕЛИЧКО МИНЕВ”, с ЕИК 108521700, гр. Кърджали и притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Кърджали - Филм 98”, ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали,
- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали.

Величко Христов Минев има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител
- „НЕО-ТИТАН” ООД, с ЕИК 126629777, гр. Димитровград, Управител
- „КОНСОРЦИУМ МАРКЕТ ИНВЕСТ” ООД, с ЕИК 108557326, гр. Кърджали, Управител
- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Кърджали, Управител
- „ОЛ РОУД ГРУП” ООД, с ЕИК 104671834, Управител
- „БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМУНАЛНО СТОПАНСТВО” ЕООД, с ЕИК 836144284, Управител;
- „ЯНТРА ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, член на

- Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „ЕКО-НЕО ГРУП” АД, с ЕИК 126741534, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
 - “БКС - ДИМИТРОВГРАД – КОНСОРЦИУМ” АД, с ЕИК 200610991, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
 - „ЕКО – ТИТАН ГРУП” АД, с ЕИК 200145389, гр. Смолян, член на Съвета на директорите
 - „ХАРМАН” АД, с ЕИК 126137797, гр. Харманли, член на Съвета на директорите
 - „АРПЕЗОС БУС-2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали, член на Съвета на директорите
 - „ЕКО ТРАДЕКС ГРУП” АД, с ЕИК 126729838, гр. Хасково, член на Съвета на директорите
 - ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, член на Съвета на директорите

Веселин Емилов Христов и Катя Георгиева Маркова-Вълчанова не участват като неограничено отговорни съдружници в друго търговско дружество, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на управителни орган.

6. Планирана стопанска политика

Съгласно член 7 от Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства ще се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива). Дружеството инвестира в закупуването на земеделски земи, които се предвижда да бъдат реализирани до края на 2009 година.

III. Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

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.

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността

на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на недвижими имоти. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

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.

През 2008 г. бяха осъществени продажби на отделни части от собствената на Дружеството производствената сграда, находяща се в гр. Хасково, Северна индустриална зона. Приходите от продажбите възлизат на 447 хиляди лева, а приходите от лихви са в размер на 19 хиляди лева.

Довършителните строително – монтажни работи по производствената сграда е възложено на обслужващо дружество, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

За дейността на дружество със специална инвестиционна цел от основно значение са покупко-продажбите на недвижими имоти. През 2008 година бяха сключени следните по - значими сделки:

На 06.02.2008 г. между Дружеството и ЕТ “Владимира – Марин Василев” се подписа нотариален акт за продажба на част от собствената на дружеството сграда – СКЛАД, изградена в груб строеж, находяща се в гр. Хасково, Северна индустриална зона, като продажната цена на имота е в размер на 276 884,17 лева без ДДС.

На 28.11.2008 г. между Дружеството и ЕТ “Ечо – Стефан Николов” се подписа нотариален акт за продажба на част от собствената на дружеството сграда – СКЛАД, изградена в груб строеж, находяща се в гр. Хасково, Северна индустриална зона, с площ от 561,53 кв. м., за сумата от 283 900,46 лева без ДДС.

На 24.11.2008 г. се подписа нотариален акт за покупко – продажба, с който Дружеството закупи от „Алияна” ООД МАГАЗИН, с площ 60,12 кв.м., находящ се в гр. Хасково, за сумата от 80 701 лева без ДДС.

На 21.10.2008 г. Дружеството закупи земеделски земи с обща площ от 87,029 дка,

находящи се в Община Свиленград, за общата сума от 10 443,48 лева.

На 23.10.2008 г. Дружеството закупи земеделски земи с обща площ от 334,366 дка, находящи се в Община Харманли и Община Маджарово, за общата сума от 79 184,29 лева.

На 19.12.2008 г. и 22.12.2008 г. се подписаха нотариални актове, с които Дружеството закупи земеделски земи с обща площ 140,798 дка, находящи се в Община Хасково, за общата сума от 62 543,92 лева.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2008 г. ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица и сделки извън обичайната дейност Дружеството или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2008 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2008 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

През 2008 г. Дружеството е инвестирало паричните си средства в строителните работи по довършване на производствената сграда в гр. Хасково и в закупуване на земеделски земи. Подробна информация за извършените инвестиции в недвижими имоти е посочена в Раздел II, т. 3 по – горе.

Дружеството не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2008 г. дружеството не е сключвало договори за заем или договори за банков кредит в качеството му на заемополучател/ кредитополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2008 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

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

Средствата от увеличението на капитала бяха използвани за строителни работи по довършване на производствената сграда в гр. Хасково и за покупка на следните недвижими имоти:

- Магазин в гр. Хасково с площ 60,12 кв.м.
- земеделски земи с обща площ от 562,374 дка.

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

Към 31 декември 2008 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 1992 хил. лева. От тях текущите активи от незавършено производство и закупените земи са в размер на 1076 хил. лева, а паричните средства в безсрочни

депозити – 892 хил. лева.

"ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ приключи 2008 г. без никакви дългосрочни задължения. Текущата загуба на Дружеството възлиза на 15 хил. лв.

Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основния капитал и е в размер на 1810 хил. лв.

Налице е известно забавяне на инвестиционната програма на дружеството, свързано със довършване на строителството на производствената сграда в гр. Хасково. Предвижданията са сградата да бъде въведена в експлоатация в средата на 2009 г.

До края на 2009 година Дружеството предвижда да продаде земеделските земи, които са закупени през 2008 година.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2008 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма поети задължения.

13. 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.

Към 31 декември 2008 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 893 хил. лева (съгласно баланса към 31 декември 2008 г.).

Към датата на изготвяне на отчета „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Съгласно Устава на Дружеството

максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 10:1.

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

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На 05.11.2008 г. се проведе извънредно Общо събрание на Дружеството, на което се прие решение за освобождаването на г - н Делян Александров Добрев като член на Съвета на директорите. На негово място Общото събрание на акционерите избра г-жа Катя Георгиева Маркова-Вълчанова, която с решение на Съвета на директорите 05.11.2008 г. бе назначена за Изпълнителен директор на Дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

Съгласно сключените договори за управление с членовете на Съвета на директорите месечното възнаграждение на Изпълнителния директор и на Председателя на Съвета е определено на 10 минимални работни заплати за страната, като от месец март 2008 г. възнаграждението се променя на 8 минимални работни заплати, а от месец ноември 2008 г. на 3 минимални работни заплати. Останалите членове на съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 5 минимални работни заплати, като от месец ноември 2008 г. възнаграждението им се променя на една минимална работна заплата. Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2008 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в общ

размер на 75 хил. лева.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2008 г. Величко Христов Минев притежава 52 513 броя поименни безналични акции с право на глас или 2,90% от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към момента на изготвяне на този документ на Дружеството не е известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. 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; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2008 г. е Йоана Иванова Камбурова-Милева, с адрес за кореспонденция: град Хасково 6300, ул. „Добруджа” 10, вх. Б, ет. 2, офис 22; тел.: 038/ 660 661. Йоана Камбурова-Милева е избрана за Директор за връзки с инвеститорите на заседание на Съвета на директорите, проведено на

10.11.2008 г.

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

До края на третото тримесечие на 2008 г. акциите на Дружеството се търгуват на Неофициалния пазар на “Българска фондова борса -София” АД за цени от около 1 (един) лев за акция. Съществено покачване на цената на акциите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ се наблюдава през втората половина на ноември 2008 г., като на 26 и 27 ноември цените достигат до най – високите стойности за годината в размер на 3,00 лв. за една акция. В края на годината цената отново се стабилизира до размер от 1 до 1,20 лв за една акция.

IV. Информация по чл. 25 от ЗДДСИЦ и чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. на Комисия за финансов надзор

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизираните активи

Дружеството не е отдавало за ползване активи срещу заплащане.

2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През 2008 година продължиха довършителните строително – монтажните работи по на закупената от "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ производствена сграда, находяща се в гр. Хасково. До 31.12.2008 г. Дружеството е инвестирало в довършването на сградата 483 980 лв., като се очаква строителството да приключи към средата на 2009 година.

3. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет.

На 06.02.2008 г. между Дружеството и ЕТ “Владимира – Марин Василев” се подписа нотариален акт за продажба на част от собствената на дружеството сграда – СКЛАД, изградена в груб строеж, находяща се в гр. Хасково, Северна индустриална зона, като продажната цена на имота е в размер на 276 884,17 лева без ДДС.

На 28.11.2008 г. между Дружеството и ЕТ “Ечо – Стефан Николов” се подписа нотариален акт за продажба на част от собствената на дружеството сграда – СКЛАД, изградена в груб строеж, находяща се в гр. Хасково, Северна индустриална зона, с площ от 561,53 кв. м., за сумата от 283 900,46 лева без ДДС.

На 24.11.2008 г. се подписа нотариален акт за покупко – продажба, с който

Дружеството закупи от „Алияна“ ООД МАГАЗИН, с площ 60,12 кв.м., находящ се в гр. Хасково, за сумата от 80 701 лева без ДДС.

С сделки, извършени на 21.10.2008 г., 23.10.2008 г., 19.12.2008 г. и 22.12.2008 г. Дружеството закупи земеделски земи с обща площ от 562,374 дка. Подробна информация за сделките е представена в Раздел III, т. 3 по – горе.

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения от наем, лизинг, аренда.

Дружеството не е сключвало договори за наем, лизинг или аренда.

V. Информация по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на 16 октомври 2006 г.

Основната цел на програмата е защита на правата на акционерите чрез ефективно използване на ресурсите и отговорност за използването на тези ресурси.

При извършване на дейността си през 2008 година, Съветът на директорите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ изцяло се ръководи и изпълнява приетата програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

**Катя Маркова-Вълчанова,
Изпълнителен директор на
"ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ**