

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2012 г.

19 МАРТ 2013 г.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството**1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2012 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 31.12.2012 г. Съветът на директорите е в състав:

- Даниел Руменов Гаргов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Величко Христов Минев - член на Съвета на директорите;

През 2012 г. с Решение на Общото събрание на акционерите на дружеството бе извършена промяна в състава на Съвет на Директорите, освободен беше Веселин Емилов Христов като член на СД.

1.3 Общ преглед на дейността на Дружеството през 2012 г.

През 2012 г. Дружеството продължи да инвестира в земеделски земи. Към 31.12.2012 г. Дружеството е собственик на 1,968 дка УПИ в гр.Хасково и 681,358 дка земеделски земи, от които е отдало под наем 23,92%

През второто тримесечие на 2012 г. бяха извършени сделки със следните активи:

- Покупка на 41.109 дка земеделски земи в Община Маджарово
- Продажба на 47.124 дка земеделски земи в Община Хасково

Продажба на 391 кв.м. УПИ в гр. Хасково

През последното тримесечие на 2012 г. бяха закупени 53.003 дка земеделски земи в Община Маджарово, Област Хасково за 11415,95 лв. и бе извършена продажба на 497 кв.м УПИ в Община Хасково.

През 2012 г. продължи и строежа на закупения от Дружеството имот с присъщите за дейността разходи. „Форуком фонд имоти” АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество за поемане на дейностите, свързани със строителството на обектите, закупени от АДСИЦ с инвестиционна цел. Ръководството на АДСИЦ следи за изпълнението на задълженията, поети от обслужващото дружество.

На 29.06.2012 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, на което Общото събрание прие доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2011 г.; прие годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2011 г.; прие доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г.; прие годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г.; прие предложението на Съвета на директорите във връзка с покриването на непокрита загуба от предходни години в размер на 31 169.10 лева. С оглед на това, че за 2011 г. Дружеството е реализирало печалба в размер на 3 164.85 лева, и че във фонд „Резервен” на Дружеството са били налични 29 644.88 лева, Общото събрание взе решение с реализираната от Дружеството през 2011 г. печалба в размер на 3 164.85 лева да бъде покрита част от непокрита загуба от предходни години; а останалата част от непокритата загуба в размер на 28 004.25 лева от предходни години да бъде покрита от фонд „Резервен” на Дружеството. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Христов Минев, Тенчо Христов Лилянков, Веселин Емилов Христов и Даниел Руменов Гаргов за дейността им през периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г.; прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите за 2011 г.; избра предложената от Съвета на директорите г-жа Маргарита Георгиева Димитрова за регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; освободи Веселин Емилов Христов като член на Съвета на

директорите на Дружеството; избра предложените от Съвета на директорите председател на Одитния комитет Тенчо Христов Лилянков, и членове – Величко Христов Минев и Даниел Руменов Гаргов, с тригодишен мандат.

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

След датата, към която е изготвен финансовия отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ - 31.12.2012 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 приключи с продажбата на част от помещенията, намиращи се в производствената сграда в гр. Хасково, собственост на дружеството като води преговори с евентуални купувачи и да инвестира в покупко-продажбата на земеделски земи и отдаването им под наем.

Ръководството на дружеството отчита предизвикателствата, които стоят пред дейността на дружествата със специална инвестиционна цел в период, в който се стабилизира сектора на недвижимите имоти. Очакванията на съвета на директорите са, че подобряващите се икономически фактори в развитите страни и стабилната фискална политика на големите икономики ще дадат отражение върху стабилността на банковите системи и ще внесат по-голяма сигурност сред фирмите и гражданите и в нашата страна. Това стабилизиране би оказало влияние върху търсенето на търговски площи и земеделски земи, макар ръководството на дружеството все още да отчита известна предпазливост от страна на клиентите.

Активната политика на държавата по отношение на усвояване на средствата от Европейския съюз за развитие на селското стопанство в страната също би довела до изключително положителен ефект за сектора и до активизиране на пазара на земеделска земя. Поради тази причина Съвета на директорите продължава да отчита перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

Дружеството отчита като фактор на известна нестабилност предсрочните избори в страната, които биха довели до забавяне усвояването на средства от европейските програми от страна на земеделците, което би се отразило и върху търсенето на земеделски площи за ползване под наем или за покупка.

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 няколко 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 отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета си за финансовото състояние 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 отчета за финансовото състояние 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 този актива в отчета за финансовото състояние, 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 отчета за финансовото състояние 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 отчета за финансовото състояние. 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 всеобхватния доход, 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 отчета за финансовото състояние 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 2012 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

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

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите възлизат на 16 хил.лв. (2011: 14 хил.лв.)

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.***

Към 31.12.2012 г. Величко Христов Минев притежава 52 513 броя поименни безналични акции с право на глас (2,90 %).

През 2012 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ.

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

Даниел Руменов Гаргов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Даниел Руменов Гаргов е едноличен собственик и представляващ „ИНВЕСТКОМ” ЕООД, с ЕИК 126093219, гр. Хасково и „ФОРУКОМ КЛИНЪР” ЕООД, с ЕИК 201880527, гр. Хасково.

Даниел Руменов Гаргов притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „ГАМА ” ООД, с ЕИК 126533654, гр. Хасково
- „ФОРУКОМ И КОМПАНИЯ” ООД, с ЕИК 836034051, гр. Хасково
- „ГАМА 1” ООД, с ЕИК 126620792, гр. Хасково
- „КРЕС 98” ЕООД, с ЕИК 126142285, гр.Хасково
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр.Хасково

Даниел Руменов Гаргов участва в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- „ФОРУКОМ И КОМПАНИЯ” ООД, с ЕИК 836034051, Управител;
- „КРЕС 98” ООД, с ЕИК 126142285, гр. Хасково, Управител;
- „КЪРДЖАЛИ ФИЛМ 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали, Управител;
- „ХЕЛИ ОЙЛ” ООД, с ЕИК 126616203, гр. Хасково, Управител;
- „ТИВАИНВЕСТ” ООД, с ЕИК 126146515, гр. Хасково, Управител;
- „ФИНАКОРП 2005” ООД, с ЕИК 126665517, гр. Хасково, Управител;
- „ЕВРОФИН” ООД, с ЕИК 126665054, гр. Хасково, Управител;
- „ПАЗАРИ” ЕООД, с ЕИК 126739227, гр. Хасково, Управител;
- „ХАСКОВО ФИЛМ” ООД, с ЕИК 200544413, гр. Хасково, Управител;

- “ВИКТОРИ ПРОДЖЕКТС” ЕООД с ЕИК 126739914, Управител;
- “ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „ЗАГОРА ФИНАКОРП” АД, с ЕИК 123122384, гр. Хасково, представляващ и Председател на Съвета на директорите;
- „ЕКО ТРАДЕКС ГРУП” АД, с ЕИК 126729838, гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654 гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „ЕКО-НЕО ГРУП” АД, с ЕИК 126741534 гр. Хасково, член на Съвета на директорите;
- „ЕКО-ТИТАН ГРУП” АД, с ЕИК 200145389, гр. Смолян, член на съвета на директорите;
- „ТЕРЕС ДИРЕКТ” ООД, с ЕИК 200768653, гр. Хасково, Управител;
- „ВЕНЕРА ИНВЕСТ” ООД, с ЕИК 201762557, гр. Хасково, Управител;
- „КЪРДЖАЛИ ФИЛМ” ЕООД, с ЕИК 108048375, гр. Хасково, Управител;
- „ЕКОГИМЕКС“ ДЗЗД, гр. Хасково, Управител

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

Тенчо Христов Лилянов е едноличен собственик и представляващ „ФИКС” ЕООД, с ЕИК 126092220, гр. Хасково.

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

- „ВИТ” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Хасково;
- „ЛИЗИНГ – ТАКСИ” ООД, с ЕИК 126142278, гр. Хасково;
- „КЪРДЖАЛИ – ФИЛМ 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали;
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр. Хасково;
- „ЯНТРА – ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица;
- „АРПЕЗОС БУС 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали

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

- „КАРОЛИНА ДЕЛТА ИНВЕСТМЪНТС БЪЛГАРИЯ” ЕООД, с ЕИК 126618873, 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;
- „ФОРУКОМ И КОМПАНИЯ” ООД, с ЕИК 836034051, гр.Хасково, Управител;
- „ВАРИАНТ 2000” ООД, с ЕИК 126530423, гр.Хасково, Управител;
- „ФОРУКОМ” АД, с ЕИК 126669654, гр.Хасково, председател на съвета на директорите;
- „ХЛЕБНА ПРОМИШЛЕННОСТ” АД, с ЕИК 836143549, гр. Харманли, председател 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;
- „БКС - ДИМИТРОВГРАД – КОНСОРЦИУМ” АД, с ЕИК 200610991, гр. Димитровград, член на Съвета на директорите;
- „ЗАГОРА ФИНАКОРП” АД, с ЕИК 123122384, гр. Хасково, член на Съвета на директорите;
- „ББТ 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;
- „ЯНТРА - ТРАНСПОРТ” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, 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.

Величко Христов Минев 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. Хасково,
- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр.Кърджали,
- „КЪРДЖАЛИ - ФИЛМ” ЕООД, с ЕИК 108048375, гр. Кърджали,

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

- „НЕО-ТИТАН” ООД, с ЕИК 126629777, гр.Димитровград, Управител
- „АРПЕЗОС БУС” ООД, с ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител
- „КОНСОРЦИУМ МАРКЕТ ИНВЕСТ” ООД, с ЕИК 108557326, гр. Кърджали, Управител
- „ОЛ РОУД ГРУП” ООД, с ЕИК 104671834, Управител,
- „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,
- „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,
- „БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМУНАЛНО СТОПАНСТВО” ООД, с ЕИК 836144284, гр.Димитровград, Управител,
- „ЕВРОПЪТ 2005” ООД, с ЕИК 126658138, управител
- „НЕО-ТИТАН ДИМИТРОВГРАД – ТИТАН-КЛИНЪР КЪРДЖАЛИ” ДЗЗД, с ЕИК 126749141, гр.Димитровград, Управител;
- „ЕКО СВЯТ 1“ ДЗЗД, с ЕИК 176078141, гр.Хасково, Представляващ;
- ”ЕКО ХИДРО СВЯТ“ ДЗЗД, с ЕИК 176165087, гр.Хасково, Представляващ;
- „ТИТАН – КЛИНЪР” ООД, с ЕИК 108530553, гр. Кърджали, управител

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 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).

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 от продажбата на недвижими имоти и отдаване под наем на земеделски земи. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година. Приходите от дейността се формират от получените от Дружество наеми от земеделски земи и помещение от производствената сграда, в размер на 33 хил. лв. При продажба на земеделски земи Дружеството е получило приходи в размер на 18 хил. лв.

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.

От отдадените през 2012 г. земеделски земи са получени приходи в размер на 33 хил. лв. От продажбата на земеделски земи са получени 18 хил. лв.

Довършителните строително – монтажни работи по производствената сграда са възложени 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 второ тримесечие на 2012 г. бяха извършени сделки със следните активи:

- Покупка на 41.109 дка земеделски земи в Община Маджарово
- Продажба на 47.124 дка земеделски земи в Община Хасково
- Продажба на 391 кв.м. УПИ в гр. Хасково

През последното тримесечие на 2012 г. бяха извършени сделки със следните активи:

- Покупка на 53.003 дка земеделски земи в Община Маджарово, Област Хасково.
- Продажба на 497 кв.м УПИ в Община Хасково

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 2012 г. ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ не е сключвало сделки извън обичайната дейност на 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 2012 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 2012 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 2012 г. Дружеството е инвестирало паричните си средства в строителните работи по довършване на производствената сграда в гр. Хасково.

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 2012 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 2012 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.

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на Дружеството.

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 2012 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 1951 хил. лева. От тях текущите активи от незавършено производство са в размер на 1434 хил. лева, а паричните средства към 31.12.2012 г. са 245 хил. лева. "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ приключи 2012 г. с дългосрочни задължения в размер на хиляда лв. Текущата загуба на Дружеството възлиза на 44 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.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2012 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 31.12.2012 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 2012 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 245 хил. лева (съгласно отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 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, 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 Международни стандарти за финансови отчети. 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.

През отчетната 2012 г. бе извършена промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството – освободен беше Веселин Емилов Христов като член на СД.

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 към 31.12.2012 г. месечното възнаграждение на Изпълнителния директор е определено на минималния осигурителен доход за страната за съответната длъжност. Останалите членове на съвета на директорите не получават възнаграждение. Изплатеното съгласно Отчета за всеобхватния доход за 2012 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в общ размер на 16 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 опциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от опциите 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 31.12.2012 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 31.12.2012 г. е г-ца Садет Ибрям Тасим, с адрес за кореспонденция: град Хасково 6300, ул. „Добруджа” 10, вх. Б, ет. 2, офис 22; тел.: 038/ 660 661.

22. Промени в цената на акциите на дружеството.

До края на четвърто тримесечие на 2012 г. акциите на Дружеството се търгуват на Алтернативен пазар на “Българска фондова борса -София” АД, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел за цени от около 1 (един) лев за акция. Съществено покачване на цената на акциите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ не се наблюдава.

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

За периода 01.01.2012 – 30.09.2012 г. Дружеството бе отдало под наем 274,139 дка земеделски земи в Област Хасково. В периода 01.10.2012 – 31.12.2012 г. бяха подновени договори за отдаване под наем на 162.967 дка земеделски земи. Под наем се отдава и помещение от 247,87 кв.м. от производствената сграда – собственост на Дружеството.

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

През 2012 година продължиха довършителните строително – монтажните работи по закупената от "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ производствена сграда, находяща се в гр. Хасково. До 31.12.2012 г. Дружеството е инвестирало в довършването на сградата 42 хил. лв., като се очаква строителството да приключи в края на 2013 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.

През 2012 г. бе извършена продажба на 47.124 дка земеделски земи в Община Хасково, продажба на 888 кв.м. УПИ в гр. Хасково и покупка на 94.112 дка в землището на община Маджарово

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.

Към 31.12.2012 г. размерът на неплатените наеми е 6271 лв. Няма неплатени лизингови и арендни вноски.

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 2012 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.

Даниел Гаргов,
Изпълнителен директор на
"ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ