

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към 30.06.2007 г.

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до 30.06.2007 г. и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

През второто тримесечие на 2007 г. за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ не са настъпили важни събития, които биха се отразили във финансовите отчети на дружеството и дейността му като цяло. През периода не са настъпили значими промени в условията за търговия и икономическия климат, в които Дружеството работи; не са настъпили никакви събития в известните ни области на риск и в условията ангажименти, вкл. в отношенията на Дружеството с неговите клиенти, служители, основни доставчици и правителството, а също и влияние на значителни промени във валутния курс; няма значими промени в статута на позициите, осчетоводени във финансовия отчет; няма необичайни корекции или други събития, настъпили след края на годината; с изключение на сделките, за които вече сме информирали Комисията за финансов надзор, „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ не е участвало в други сделки с дружества посредством своя изп. Директор или служители (акционери или трети страни), от които изп. Директор или служител (акционер или трета страна), би бил пряко или непряко заинтересован, например сделки с дружества, икономически свързани с нашето.

II. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъде засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (жилищни имоти, офиси, търговски площи и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството площи, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, лизинг, аренда или управление, ще се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите или страните по договор за управление, аренда или лизинг на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ

гр. Хасково 6300, пл. „Градска болница” 1, ет. 1, офис 1; тел.: 038 660661



В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на строителството, наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира значителна част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме значително повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите. Евентуално намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Една съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като изгражда специфични имоти, чийто наем е по-малко вероятно да спадне.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да намали тези разходи посредством наемане на специализирани дружества, които да упражняват постоянен и стриктен инвеститорски надзор на работата на изпълнителите на строителни работи. Строителството на една сграда или комплекс от сгради продължава между 9 и 18 месеца (а понякога и повече). От тази гледна точка, най-съществен за Дружеството е рискът от повишение на цените на строителството след започване на строителните работи за дадена сграда.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже недостатъчно доходоносна или неуспешна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти.

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ



гр. Хасково 6300, пл. „Градска болница” 1, ет. 1, офис 1; тел.: 038 660661

Рискове при придобиване на нови имоти. Към момента на изготвянето на тримесечния отчет Дружеството е придобило единствено урегулиран поземлен имот с изградена в него производствена сграда в гр. Хасково. Съществуват общи инвестиционни рискове, свързани с придобиването на нови активи. Дружеството не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от него имоти в кратки срокове. Забавянето при придобиване на имотите води до повишен риск от неблагоприятно изменение на пазарни цени и конюнктура. Всяка инвестиция в недвижими имоти също така крие определен риск от скрити недостатъци на имотите или бъдещи правни претенции или спорове с трети лица.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда. Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем/лизинг/аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ)

Рискове, свързани с кратката история на Дружеството. Дружеството е получило лиценз за извършване на дружество със специална инвестиционна цел в края на месец септември 2006 г. и едва в края на 2006 г. да започна осъществяване на своята инвестиционна дейност. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ няма доказана история в реализирането на инвестиционни проекти, постигането на определени инвестиционни цели или финансови резултати. Отчитайки тези факти, Дружеството е привлякло за членове на Съвета на директорите лица с доказани качества, квалификация и професионален опит.

Зависимост от ключови служители. За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания Дружеството разполага с ограничен персонал, като основна част от дейностите се осъществява от външни контрагенти (обслужващи дружества). В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за управлението на Дружеството.

Оперативен риск и конфликт на интереси. Това е рискът от неполярно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на външни лица – обслужващи дружества. Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета като колективен орган.

Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ



гр. Хасково 6300, пл. „Градска болница” 1, ет. 1, офис 1; тел.: 038 660661

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Ценови риск. След регистрация на предлаганите акции на неофициален пазар на БФБ пазарната им стойност се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от общите фактори, оказващи влияние върху капиталовия пазар в страната. В резултат на това, Дружеството не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на неговите акции. В определени моменти борсовата цена на акциите може да бъде значително по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск от волатилност. Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Пазарите на акции в развиващи се страни като България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и колебанията не могат да бъдат предвидени.

СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството. От определящо значение за финансовия резултат на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството ще се ползва от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо 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.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ



гр. Хасково 6300, пл. „Градска болница” 1, ет. 1, офис 1; тел.: 038 660661

на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Република България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради наличието на многопартийно коалиционно правителство, което води до забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период (01.04.2007 г. – 30.06.2007 г.) не са извършени големи сделки между свързани лица.

23.07.2007г.
гр.Хасково

Делян Добрев:

Изпълнителен директор
„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ