

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 31.12.2015 г.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО 31.12.2015 Г. И ЗА ТЯХНОТО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. не са настъпили значими промени в условията за търговия и икономическия климат, в които „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ работи; не са настъпили никакви събития в известните ни области на риск и в условните 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 необичайни корекции във финансовите отчети или други събития, настъпили след края на годината; „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 бъдат 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. 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.

В допълнение, забавяне в икономически растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития могат да 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.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството 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. Понижението на цените на недвижимите имоти може да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството.

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.

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.

Рискове при придобиване на нови имоти. Към момента на изготвянето на тримесечния отчет Дружеството има придобит един 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, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ)

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 нелоялно 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 оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

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 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.

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.

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 (01.10.2015 г. – 31.12.2015 г.) не са извършени сделки между свързани лица.

IV. ПЕРИОДИЧНА ИНФОРМАЦИЯ РАЗКРИВАНА ОТ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ЗА СЕКЮРИТИЗИРАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

Към 31.12.2015 г. Дружеството е собственик на 940,453 дка земеделски земи, от които е отдало под наем 36,61%.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

През четвърто тримесечие на 2015 г. не са закупувани или продавани активи.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През четвъртото тримесечие на 2015 г. продължиха довършителните дейности по закупения от Дружеството имот – производствена сграда - 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.

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

Към 31.12.2015 г. Дружеството има вземания в размер на 16 881.21 лв. - неплатени наеми по сключените от дружеството споразумения за отдаване под наем на земеделски земи и сгради, собственост на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ.

22.01.2016г.
гр.Хасково

Даниел Гаргов:

Изпълнителен директор
„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ