

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	8
3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	20
4. ДРУГИ ДОХОДИ	20
5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ	20
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	20
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	21
8. ДОХОД НА АКЦИЯ	21
9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	21
10. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО	22
11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	22
12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	23
14. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23
15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО	23
16. СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ	24
17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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 паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ е учредено през месец април 2006г. и е вписано в търговския регистър на 30.05.2006 г.

Собственост и управление

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса - София” АД. Акцииите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 31.12.2016г. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	1,810	1,810
Брой акции (номинал 1 лев)	1,809,740	1,809,740

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове в състав:

- Даниел Руменов Гаргов – Председател;
- Тенчо Христов Лилянов – Заместник-председател и независим член;
- Величко Христов Минев – член.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Даниел Руменов Гаргов.

Към 31.12.2016 г. членове на Съвета на директорите, притежаващи акции от капитала на Форумком Фонд Имоти АДСИЦ са следните:

Величко Христов Минев – 52 513 бр.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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 строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секютиризацията на недвижими имоти и позволени от закона.

Специалното законодателство, касаещо дейността на дружеството се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството притежава лиценз № 34-ДСИЦ/29.09.2006 г., издаден на основание Решение № 861-ДСИЦ от 27 септември 2006 г. от Комисията за финансов надзор.

Инвестиционни цели

Съгласно член 7 от Устава на Форумком Фонд Имоти АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на дружеството е осигуряване на максимална възвръщаемост 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 Форумком 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).

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014 година	2015 година	2016 година
БВП в млн. лева	83,634	88,571	91,873*
Реален растеж на БВП *	1.3%	3.6%	3.4%*
Инфлация в края на годината	-2.0%	-0.9%	-0.5%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47	1.76	1.77
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.59	1.80	1.86
Безработица (в края на годината) *	10.7%	10.0%	8.0%
Основен лихвен процент в края на годината	0.02	0.01	0.00

*Прогноза на БНБ за 2016 г., източник: БНБ;

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Този индивидуален финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните нови изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- МСС 19 (ревизиран 2011г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014г. – приет от ЕС за годишни периоди от 01.02.2015г.);
- Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013г.) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014г. – приети от ЕС за годишни периоди от 01.02.2015г.);
- МСФО 14 Отсрочени активи и пасиви по регулирани дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г. - ЕС отлага процеса по приемането на този междинен стандарт до издаването на финалния стандарт);
- МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);
- Подобрения в МСФО Цикъл 2012-2014 (м. септември 2014г.) - подобрения в МСФО 5, МСФО 7, МСС 19, МСС 34 (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);
- МСС 27 (променен) Самостоятелни финансови отчети - относно метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);

-
- МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 41 (променен) Земеделие - относно растения-носители (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);
 - МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 38 (променен) Нематериални активи - относно допустимите методи за начисляване на амортизация (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);
 - МСФО 11 (променен) Съвместни споразумения - относно отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.);
 - МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 (променен) Оповестяване на участия в други предприятия и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно изключения при консолидация от инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016г.);
 - МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г. – отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти и разяснения не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на издаване на този индивидуален финансов отчет са издадени и приети от ЕС, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2016г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Дружеството. Ръководството на Дружеството е направило проучване и е определило, че тези промени не биха оказали съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството, с изключение на възможните ефекти, които биха могли да възникнат от прилагането на следните стандарти:

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.).

Допълнително, за посоченият по-долу нов стандарт, ръководството на дружеството е преценило, че не би имал потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти в финансовите отчети на Дружеството, а именно:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.).

Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Към датата на издаване на този индивидуален финансов отчет са издадени но не са приети от ЕС, няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Дружеството.

Ръководството на Дружеството е направило проучване и е определило, че тези промени не биха оказали съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството, с изключение на следния стандарт, който би могъл да има влияние:

- МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017г.).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, ръководството на Дружеството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно

- МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019г.);
- МСС 12 (променен) Данъци върху дохода - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017г.);
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.);
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.);
- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. – не е приет от ЕК);

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.);
- КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г.);

Дружеството очаква приемането на тези стандарти и изменения в съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Финансовият отчет е изготвен на база на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета за финансовото състояние и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на финансовия отчет. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи и пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката за тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Банковите такси за обслужване на разплащателните сметки се третираат като разходи за дейността.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат и се състоят от лихвени разходи по финансов лизинг.

2.6. Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти притежаваните от него земи, сгради или части от сгради, които държи дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството получава от тях изключително приходи от наем. Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение 2.15). В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към “други доходи от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

2.8. Парични средства и парични еквиваленти

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по паричните депозити са включени като постъпления от оперативната дейност.

2.9. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.10. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО) в Универсален пенсионен фонд (за лицата, родени след 31.12.1959 г.), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица за работените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползаното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние. Към 31.12.2016 г. списъчният състав е 1 човек и поради незначителния размер на този разход дружеството не е назначило актюер.

2.11. Акционерен капитал и резерви

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България.

Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от Форуком Фонд Имоти АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”** за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

Преоценъчният резерв – инвестиционни имоти е формиран от разликата между балансовата стойност на инвестиционните имоти и техните справедливи стойност към датата на преоценката. Преоценъчният резерв се прехвърля към текущите печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход, когато активите за продажба са освободят (продадат) от дружеството.

2.12. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел Форуком Фонд Имоти АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане (чл. 175).

2.13. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на

разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор.

Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.14. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.15. Оценяване по справедлива стойност

Определени активи и пасиви на дружеството се изисква съгласно МСФО да се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Дружеството притежава финансови активи и пасиви обичайно под формата на *търговски и други вземания (кредити и вземания) и търговски и други задължения (заеми)*.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници към датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за следните активи и пасиви: *инвестиционни имоти, кредити и вземания и търговски и други задължения*. От допустимите подходи (пазарен, приходен и разходен), той най-често използва приходния подход, като най-често прилаганата техника е „дисконтирани парични потоци”.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

- Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и
- Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

2.16. 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 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 съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актив в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Вземания

Вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. 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: търговски вземания и други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по 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 на 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.

3. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността включват:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наем	<u>25</u>	<u>33</u>
Общо	<u>25</u>	<u>33</u>

4. ДРУГИ ДОХОДИ

Другите приходи са отписани задължения към доставчик с изтекла давност 2016 – няма; (2015 г.: 6 хил. лв).

5. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

Разходите за суровини, материали и консумативи – включват:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Електроенергия	<u>8</u>	<u>9</u>
Общо	<u>8</u>	<u>9</u>

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Счетоводни и правни услуги	4	4
Годишна такса КФН	2	2
Одиторски услуги по закон	2	2
Такси БФБ, Централен депозитар	2	2
Банкови такси	2	2
Данъци	2	2
Наеми	1	1
Разходи за телефонни услуги	1	1
Застраховки	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>17</u>	<u>17</u>

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за текущи възнаграждения	4	4
Вноски по социално осигуряване	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>5</u>	<u>5</u>

8. ДОХОД НА АКЦИЯ

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Брой акции	1,809,740	1,809,740
Нетна печалба за годината (BGN'000)	<u>(6)</u>	<u>8</u>
Основен доход на акция (BGN)	(0.003)	0.004

9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти включват:

	<i>дка</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
		<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Магазин		106	106
Земеделски земи, в т.ч.		<u>299</u>	<u>299</u>
• Община Харманли	402,468	<u>118</u>	<u>118</u>
• Община Хасково	74,555	48	48
• Община Свиленград	162,335	45	45
• Община Маджарово	301,095	<u>88</u>	<u>88</u>
Общо		<u>405</u>	<u>405</u>

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем. Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов

отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независим лицензиран оценител.

10. НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Незавършеното производство - включва:

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Производствена сграда	1,268	1,268
Апартамент	49	-
Общо	<u>1,317</u>	<u>1,268</u>

Производствена сграда – разходи за изграждане на недвижим имот (Производствена сграда) в УПИ № XI-8436, по плана на гр.Хасково, Северна индустриална зона, придобит през 2006г. като УПИ с площ 3,554 кв.м. и построена в имота производствена сграда с обща разгърната площ 4,912.64 кв.м.

Апартамент – разходи за придобиване на самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 77195.736.5.1.50, намиращ се на адрес: гр. Хасково, ул.Македония № 16, с площ 92.33 кв.м.

11. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN ,000</i>	<i>BGN ,000</i>
Вземания от клиенти	9	29
Други вземания	1	-
Предоставени аванси	-	1
Общо	<u>10</u>	<u>30</u>

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банкови сметки.

13. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен (акционерен) капитал	1,810	1,810
Премиен резерв	2	2
Резерв от последваща оценка на инвестиционни имоти	78	78
Непокрита загуба	(23)	(31)
Текуща печалба	(6)	8
Общо	1,861	1,867

Към 31.12.2016 г. регистрираният акционерен капитал на Форумком Фонд Имоти АДСИЦ възлиза на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от по 1 лв.

14. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	3	3
Други	1	1
Общо	4	4

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
TERES CONSULTING LTD	акционер с 47.97 % от емитирания капитал
Форумком АД	акционер с 30.96 % от емитирания капитал
Загора Финакорп АД	акционер с 6.71 % от емитирания капитал
Форумком Брокер ООД	акционер с 5.14 % от емитирания капитал
Величко Христов Минев	акционер с 2.90 % от емитирания капитал
Дорис ЕООД	акционер с 1.66 % от емитирания капитал
Други	акционери с 4.66 % от емитирания капитал

Предприятия, собственост на основни акционери и предприятия, в които пряко или косвено притежават значителен дял отделни личности, упражняващи контрол върху Дружеството (Други свързани дружества), са:

ЕТ Вид - Величко Минев	Надеж ООД	Виктори Проджекте ЕООД
------------------------	-----------	------------------------

Арпезос Бус ООД	Нео-Титан ООД	Инвестком ЕООД
Вариант 2000 ООД	Ол Роуд Груп ООД	Кърджали Филм ЕООД
Венера Инвест ООД	Терес Директ ООД	Пазари ЕООД
Вит ООД	Тиваинвест ООД	Фикс ЕООД
Глобъл Клиньр ООД	Финакорп ООД	Форуком Клиньр ЕООД
Еврофин ООД	Финакорп 2005 ООД	Еко Къмпъни ДЗЗД
Европът 2005 ООД	Форуком и Компания ООД	Еко Свят 2 ДЗЗД
Консорциум Маркет Инвест ООД	Хасково Филм ООД	Спорт за Смолян ДЗЗД
Крес 98 ООД	Янтра Транспорт АД	Титан Родопи ДЗЗД
Кърджали Филм 98 ООД	Надеж ООД	Факт Инвестмънт ДЗЗД
Лизинг-Такси ООД	Хасково Басура ДЗЗД	Футура Пропъртис ДЗЗД
Арпезос Бус 2000 АД	Еко Традекс Груп АД	Форуком АД
Еко - Нео Груп АД	Загора Финакорп АД	Хлебна Промисленост АД
Еко -Титан Груп АД	Карадере АД	
БКС - Димитровград - Консорциум АД		
Благоустройство и комунално стопанство ООД		
Каролина Делта Инвестмънт България ЕООД		
Нео - Титан Димитровград – Титан - Клиньр Кърджали ДЗЗД		

През годината са извършени сделки със свързани лица (наем на офис от „Финакорп“ ООД) на стойност: 1 хил.лв. (2015 г. – 1 хил.лв.).

16. СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ

Дружеството е определило сделките със стойност над 5 % от приходите да се считат за съществени.

17. 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 в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Финансовите активи и пасиви на дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние, са както следва:

31 декември 2016 г.	На виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-6 м.	6-12 м.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
<i>Финансови активи</i>						
Парични средства и парични еквиваленти	133	-	-	-	-	133
Вземания и други активи	-	9	-	-	-	9
	133	9	-	-	-	142
<i>Финансови пасиви</i>						

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2016 г.

Текущи задължения	-	3	-	-	-	3
	-	3	-	-	-	3
31 декември 2015 г.						
	На виждане	до 1 м.	1-3 м.	3-6 м.	6-12 м.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти						
Парични средства и парични еквиваленти	168	-	-	-	-	168
Вземания и други активи	-	30	-	-	-	30
	168	30	-	-	-	198
Финансови пасиви						
Текущи задължения						
Текущи задължения	-	3	-	-	-	3
	-	3	-	-	-	3

Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Притежаваните от Дружеството финансови активи са основно търговски вземания и наличности по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Притежаваните от Дружеството финансови пасиви представляват основно заеми с плаващ лихвен процент и търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.