

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ е търговско 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. с ЕИК 126722797.

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. Аксиите 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 31.12.2018г. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	1,810	1,810
Брой акции (номинал 1 лев)	1,809,740	1,809,740
Акционери, притежаващи акции над 5 % от	Брой	% от
Регистрирания акционерен капитал	акции	капитала
Teres consulting Ltd	843,102	46,59%
Форуком АД	560,348	30,96 %
Форуком брокер ООД	170,726	9,43 %
Загора Финакорп АД	121,600	6,72%

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Даниел Руменов Гаргов.

Членове на Съвета на директорите, притежаващи акции от капитала на Форукот Фонд Имоти АДСИЦ към 31.12.2018 г. – г-н Величко Минев: 52 513 бр. акции

С решение на Общото събрание на акционерите от 31.05.2018 г. е избран одитен комитет в състав:

- Светлана Живкова Далева
- Веселина Пенкова Стоянова

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, изпълнява роля на лица натоварени с общо управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане на дружеството.

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.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2015	2016	2017	2018
БВП в млн. лева	88,575	94,130	101,043	107,987
Реален растеж на БВП	3.5%	3.9%	3.8%	3.2%
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	-0.9%	-0.5%	1.8%	2.3%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76	1.77	1.73	1.66
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.80	1.86	1.65	1.72
Основен лихвен процент в края на годината	0.01	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на годината)	10.0%	8.0%	7.1%	6.1%
Кредитен рейтинг на Р България по Standard&Poors (дългосрочен)	BB+	BB+	BB+	BBB-
Кредитен рейтинг на Р България по Moody's (дългосрочен)	Baa2	Baa2	Baa2	Baa2
Кредитен рейтинг на Р България по Fitch (дългосрочен)	BBB	BBB	BBB-	BBB

* Прогноза на БНБ за 2018 г., изготвена към 21 декември 2018 г. източник: БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет на Форумком Фонд имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. 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).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата/нейната дейност. От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, *практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2018 г. за предприятията в Република България*, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите,

правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- 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 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).

За останалите стандарти и тълкувания, посочени по-долу, ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции:

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приети от ЕК).
- МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., приет от ЕК).

КРМСФО 22 – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г., прието от ЕК).

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. 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 условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

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.

Исклучение от това правило е представянето на ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти*. Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*. При приемането на МСФО 9 *Финансови инструменти* дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното му прилагане. Не са възникнали разлики от прилагането за първи път на двата нови стандарта към 1 януари 2018 г.

2.4. Функционална валута

Функционалната валута и отчетна валута на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

2.5. Приходи

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

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедлива цена на продадените услуги нетно от косвени данъци (акциз и данък върху добавена стойност).

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а. има търговска същност и мотив, б. страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в. правата на всяка страна, г. условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д. съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики,

публикувани правила и направени изявления от страна на Дружеството, обеспечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. Дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничени (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение. Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор.

2.5.1. Измерване на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор *цена на сделката*.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

2.5.2. Задължения за изпълнение по договори с клиенти

Приходите, генерирани в Дружеството, са основно от наеми на инвестиционни имоти. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че действа като принципал при договореностите си с клиентите, тъй като обичайно Дружеството контролира стоките и/или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Приходи от продажби на услуги

Предоставяните от Дружеството услуги включват наеми на инвестиционни имоти. Контролът върху услугите се прехвърля в периода от времето при тяхното предоставяне, Приходите от продажби се признават в течение на времето чрез измерване на степента на изпълнение на задълженията на Дружеството (етап на завършеност).

Цена на сделката и условия за плащане

Цената на сделката обичайно включва фиксирана продажна цена, съгласно договор.

Променливо възнаграждение

Променливото възнаграждение се включва в цената на сделката само доколкото е много вероятно, че няма да настъпи съществена корекция в размера на признатите кумулативно приходи.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 г.

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.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

2.6. 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.

2.7. 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 2.17). 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.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

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).

2.8. Активи в процес на изграждане

Активи в процес на изграждане се представят в отделна позиция на лицето на отчета за финансовото състояние до момента, в който активите станат годни за експлоатация и тогава се представят в позиция Инвестиционни имоти. Към 31 декември Актив в процес на изграждане е завършен и заведен като инвестиционен имот на стойността на придобиване на производствена сграда и всички разходи, вкл. проектиране, ремонт, строителни материали и други.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на Дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупената обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на текущи активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Счетоводна политика приложима до 31 декември 2017 г.

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура. Обезценката на търговски вземания се оценява на базата на модела на понесени загуби. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за Дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Счетоводна политика, приложима от 1 януари 2018 година

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Счетоводна политика, приложима до 31 декември 2017 година

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за реално понесени кредитни загуби.

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%);
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- трайно блокираните парични средства над 3 месеца не се третираат като парични средства и еквиваленти.

2.11. Търговски и други задължения

Търговските и други текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените активи и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за Дружеството, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва

2.12. 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 в България.

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 удръжки) 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 компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното 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

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), 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) в съотношение 60:40 (2016 г.: 60:40).

Тези осигурителни и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство, 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.

Към датата на годишния финансов отчет ръководството на дружеството не е направило актюерска оценка на тези задължения за да определи тяхната сегашна стойност, която да включи в отчета за финансовото състояние като дългосрочно задължение към персонала, а респективно изменението на стойността им за годината – в отчета за приходи и разходи, тъй като е преценило, че тяхната стойност би била несъществена за целите на този отчет, имайки предвид броя и възрастовата структура на персонала.

Планове с дефинирани доходи

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 нефондирани планове с дефинирани доходи.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор, преди пенсиониране, определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.13. 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.

2.14. Данъци върху печалбата

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

2.15. Доходи на акция

Печалбата или загубата 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одиторина дружеството

2.18. Финансови инструменти

2.18.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”, включително паричните средства и еквиваленти. 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 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. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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 актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

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: търговски вземания, 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 три 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" (в печалбата или загубата за годината).

2.18.1. 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 (*Приложение № 2.10*).

2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Обезценки на вземания

При обезценка на вземания, Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО9 – Финансови инструменти и на база матричен модел за процента на кредитната загуба. Обезценката на вземанията се начислява и се представя на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

3.1. Приходите от дейността включват:

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наем на земеделски земи	17	14
Приходи от наем на сгради	39	17
Общо	56	31

3.2. Други доходи от дейността включват:

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Продажба на инвестиционни имоти	51	-
Себестойност на продадените имоти	(51)	-
Общо	-	-

4. СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

Разходите за суровини, материали и консумативи – включват:

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Електроенергия	5	7
Общо	5	7

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2018	2017
	BGN '000	BGN '000
Счетоводни и правни услуги	4	4
Годишна такса КФН	2	2
Одиторски услуги по закон	3	3
Такси БФБ, Централен депозитар	2	2
Банкови такси	2	2
Данъци	2	2
Други	4	3
Общо	19	18

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Разходи за текущи възнаграждения	5	5
Вноски по социално осигуряване	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>6</u>	<u>6</u>

7. ДОХОД НА АКЦИЯ

Печалба на акция преди задължителен дивидент

	2018 BGN	2017 BGN
Брой акции	1,809,740	1,809,740
Нетна печалба за годината (BGN'000)	<u>175</u>	<u>(2)</u>
Основен доход на акция (BGN)	<u>0,10</u>	<u>(0.001)</u>

Печалба на акция след задължителен дивидент

	2018 BGN	2017 BGN
Брой акции	1,809,740	1,809,740
Нетна печалба за годината (BGN'000)	<u>150</u>	<u>(2)</u>
Основен доход на акция (BGN)	<u>0,08</u>	<u>(0.001)</u>

8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти включват:

	дка	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Производствена сграда		1,320	-
Апартамент		-	50
Магазин		106	106
Земеделски земи, в т.ч.		<u>446</u>	<u>299</u>
• Община Харманли	402,468	176	118
• Община Хасково	74,555	72	48
• Община Свиленград	162,335	67	45
• Община Маджарово	301,095	<u>131</u>	<u>88</u>
Общо		<u>1,872</u>	<u>455</u>

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2018 г.

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. 52.76 % от земите са отдадени под наем към 31.12.2018 г.

	Земи		Сгради		Общо	
	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Салдо в началото на периода	299	299	159	106	458	405
Придобити	-	-	1,320	50	1,320	50
Отписани	-	-	50	-	50	-
Печалба от промени в справедливите стойности	147	-	-	-	147	-
Салдо в края на отчетния период	446	299	1,426	156	1,872	455

9. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Производствена сграда	-	1277
Общо	-	1,277

През 2018 г. строителните дейности са завършени и с удостоверение N 122 / 20.12.2018 г. сградата е въведена в експлоатация.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2018 BGN ,000	31.12.2017 BGN ,000
Вземания от клиенти	31	8
Други вземания	4	3
Общо	35	11

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Наличните парични средства на дружеството към края на отчетния период се съхраняват в банкови сметки.

12. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Основен (акционерен) капитал	1,810	1,810
Премиен резерв	2	2
Неразпределена печалба/ (загуба)	47	49
Текуща печалба/ (загуба), след задължителен дивидент	150	(2)
Общо	2,009	1,859

Към 31.12.2018 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.

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2018 г. като отчита печалба в размер на 175 хил.лв. (2017г. – 2 хил.лв. загуба) Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 150 хил.лв. (31.12.2017г.: - хил.лв.)

След преобразуване по ЗДСИЦ (чл.10) финансовият резултат за 2018г., който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 90 % от основата и е в размер на 25 хил.лв. (31.12.2017г.: - хил.лв.). Сумата е начислена като намаление на показателя на неразпределената печалба и е признато задължение за дивиденти в отчета за финансовото състояние към 31.12.2018г., което ще бъде изплатено през 2019г. след решение на Общото събрание на акционерите.

Размерът на дивидента за разпределение за 2018г. е определен по следния начин:

	2018
	BGN '000
Счетоводна печалба съгласно отчета за всеобхватния доход	175
Корекция за :	
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ)	(147)
Коригиран финансов резултат за периода	28
Дивидент за разпределяне 90 % от коригирания финансов резултат	25

13. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	5	2
Данъчни задължения	6	-
Други	2	3
Общо	13	5

14. 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.

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2018 г.

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 2018 г.	На виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	1-3 м. BGN'000	3-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	140	-	-	-	-	140
Вземания и други активи	-	35	-	-	-	35
	140	35	-	-	-	175
Финансови пасиви						
Текущи задължения	-	13	-	-	-	13
	-	13	-	-	-	13
31 декември 2017 г.						
31 декември 2017 г.	На виждане BGN'000	до 1 м. BGN'000	1-3 м. BGN'000	3-6 м. BGN'000	6-12 м. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	121	-	-	-	-	121
Вземания и други активи	-	11	-	-	-	11
	121	11	-	-	-	132
Финансови пасиви						
Текущи задължения	-	5	-	-	-	5
	-	5	-	-	-	5

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 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

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
TERES CONSULTING LTD	акционер с 46.59 % от емитирания капитал
Форуком АД	акционер с 30.96 % от емитирания капитал
Загора Финакорп АД	акционер с 6.72 % от емитирания капитал
Форуком Брокер ООД	акционер с 9.43 % 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 1.74 % 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:

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2018 г.

ЕТ Вид - Величко Минев	Надеж ООД	Виктори Проджектс ЕООД
Арпезос Бус ООД	Нео-Титан ООД	Хепи фън-1 ООД
Вариант 2001 ООД	Титан АЕС АД	Хлебопроизводство СЗ ООД
Вит ООД	Терес Директ ООД	Пазари ЕООД
Глобъл Клиньр ООД	Тиваинвест ООД	Фикс ЕООД
Еко -Титан Груп АД	Финакорп ООД	Хлебна Промисленост АД
Еврофин ООД	Финакорп 2005 ООД	Еко Свят 2 ДЗЗД
Европът 2005 ООД	Форуком и Компания ООД	Спорт за Смолян ДЗЗД
Еко Традекс Груп АД	Хасково Филм ООД	Футура Пропъртис ДЗЗД
Кърджали Филм ЕООД	Зърнени храни АД	Форуком АД
Крес 98 ООД	Янтра Транспорт АД	Тракофин ЕООД
Кърджали Филм 98 ООД	Карадере АД	Път продукт ЕООД
Лизинг-Такси ООД	Хлебозавод АД	Факт Инвестмънт ДЗЗД
Арпезос Бус 2000 АД	Хепи фън ООД	Скадарлия 2000 ООД
Инвестком ЕООД	Загора Финакорп АД	Еко-път ДЗЗД
Селекта инвест ООД	Лендфил АД	Роудстриит билд ДЗЗД
Евротрадекс ДЗЗД	Смолян Е.К. ДЗЗД	Еко свят 2 ДЗЗД

Нео - Титан Димитровград – Титан - Клиньр Кърджали ДЗЗД
Парадайз билд инвест ООД
Благоустройство и комунално стопанство ООД
БКС – Димитровград – Консорциум АД

През годината са извършени сделки със свързани лица (наем на офис от Финакорп ООД)
на стойност: 1 хил.лв. (2017 г. – 1 хил.лв.).

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.1.

През годината не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал.

16. СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ

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