

## **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ**

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.

### **➤ Обща информация за Дружеството**

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна. Предметът на дейност на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ съгласно неговия Устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Инвестиционните цели на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Тип - Дружество със специална инвестиционна цел - „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е учредено през месец април 2006г с ЕИК 126722797.

### **Важни събития за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.:**

През разглеждания отчетен период, са настъпили важни събития за Дружеството:

“К1 Индустриален Парк” ЕООД, ЕИК 205441342 придоби пряко 1 809 740 бр. акции или 100 % от капитала и правото на глас в ОСА на дружеството.

Промяна на СД на Дружеството;

Продажба на бизнес сграда в гр. Хасково ул. Добруджа 10.

Покупка на бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58.

Покупка на недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м.

Покупка на недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м.

Проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ на 30.12.2019

• **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**

Не са настъпвали важни събития в дружеството след края на отчетния период.

**Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ**

**Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

**Систематични или „Общи” рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

**Политическият риск** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

**Несистематични рискове**

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораздащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

**Бизнес рискът** е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Форуком Фонд Имоти” АД СИЦ е в следните направления: диверсификация на

инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

**Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

**Валутен риск** - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

**Кредитният риск** относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

**Лихвен риск** - Към 31.12.2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

Към 31 Декември 2019 г няма сделки със свързани лица.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2019 г., са оповестени в Пояснение 19 от Междинния финансов отчет.

## Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Вземанията и задълженията на Дружеството към 31.12.2019 г. са оповестени в Пояснения 7, 11 и 14 от Междинния финансов отчет.

### Систематизирана финансова информация

#### Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ има реализирана текуща печалба в размер на 410 хил лв, която произтича от дейността на Дружеството.

#### Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада за разглежданото тримесечие сумата на активите на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ е 21 819 хил. лв .

#### Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 1 810 000 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 809 740 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

#### Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2019 г. възлиза на 2 419 000 хил. лв.

30.01.2020 г.  
гр. София

Изпълнителен директор: .....

/Самир Мутишев/

