

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен финансов отчет

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АД СИЦ

31 декември 2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

Годишен доклад за дейността	3 стр.
Доклад на независимия одитор	19 стр.
Годишен финансов отчет към 31 декември 2020	27 стр.
Приложение към финансовия отчет	32 стр.
Декларация за корпоративно управление	61 стр.
Доклад за прилагане на Политиката за възнаграждения на Съвета на директорите през 2020 година	72 стр.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Годишният доклад за дейността на „Форумом Фонд Имоти“ АДСИЦ, гр. Севлиево за 2020 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2020 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността за 2020 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 31 март 2021 г.

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„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 парични средства, набрани 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 подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона. "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ е учредено на 26 април 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Окръжен съд – гр. Хасково, Фирмено отделение, на 30 май 2006 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 23 април 2008 г. Съгласно Устава на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ Дружеството е учредено за неограничен срок.

Обслужващи дружества на „Форумом фонд имоти“ АДСИЦ са „Аква 3“ ООД за управление на имоти и “Перфект М” ЕООД за счетоводно обслужване, а банка депозитар - ОББ АД.

1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ

"Форумом Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите е в състав:

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Сирма Илиева Атанасова - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Петя Бончева Иванова - член на Съвета на директорите;

1.3 Общ преглед на дейността на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ през 2020г.

Осъществяваната от „Форумом фонд имоти“ АДСИЦ основна дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Фонда е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Съгласно устава инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите действия за емитиране на облигационен заем, който ще подпомогне реализиране на инвестиционните намерения на дружеството.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на дружеството:

Приходите от дейността, които Дружеството реализира през 2020 г. са в размер на 1 599 хил лв., в които съществена част заемат приходите от наем в размер на 1,550 хил. лв.

Основна част от разходите през периода заемат отрицателната промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 762 хил. лв., което е продиктувано от промените в търсенето на незаетите офис площи под влиянието на пандемията от Ковид-19.

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2020 г. спрямо 2019 г. са както следва:

№	Показатели	2020 година	2019 година
1	Финансов резултат	65	824
2	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	49	-
3	Приходи от наем на недвижими имоти	1,550	525
5	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(762)	560
6	Оперативни разходи	(333)	(98)
7	Разходи за лихви	(438)	(162)
8	Собствен капитал	1,970	2,596
9	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	22,262	17,903
10	Обща сума на активите	24,232	20,499
11	Краткотрайни активи	1,949	151
12	Краткосрочни задължения	3,477	2,838
13	Краткосрочни вземания	267	34
14	Парични средства	150	117
15	Дългосрочни задължения	18,785	15,065

През текущата година са закупени инвестиционни имоти - търговски и бизнес имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица на стойност 5,235 хил. лв. като за единият от новопридобитите

имоти е сключен дългосрочен договор за наем. През периода дружеството успява да реализира инвестиционните си намерения и да продаде притежаваните земеделски земи.

През периода е сключен договор за продажба на инв. имот, заради тези свои намерения Дружеството го отчита като имот държан за продажба в размер на 1,532 хил. лв.

Общия размер на инвестиционните имоти за текущата година е 23,815 хил. лв. (2019 г.: 20,348 хил. лв.).

През текущата година се наблюдава ръст на задълженията по лихвени заеми, поради сключеният нов инвестиционен заем, с който са финансирани покупките през периода.

Изменението в текущите активи е в резултат на ръста на вземанията по договори за наем и рекласифицираният инвестиционен имот държан за продажба.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са идентифицирани следните съществени некоригиращи събития:

3.1. Съгласно решение на Съвета на директорите на Форуком фонд имоти АДСИЦ от 23 март 2021 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 41 от Устава на дружеството при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Форуком фонд имоти АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 29.03.2021 г.
- Размер на облигационната емисия – 20 000 000 лева;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 9 години;
- Валута: лева;
- Лихва – 6-месечен EUROBOR с надбавка от 4.5 %, но не по-малко 3.25 % годишно;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем;

Всички плащания по емисията са обезпечени със застраховка. В срок не по-дълъг от 6 месеца от сключване на заема, емисията следва да бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД, в противен случай емитентът следва да изкупи обратно изкупените облигации.

3.2. На 30 март 2021 година е изплатен дивидента, дължим за 2019 година в размер на 263 хил. лв.

3.3. През месец март 2021 година със средства от облигационна емисия по предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти и предварителен договор за покупка специализирано дружество по ЗДСИЦ са преведени аванси в размер на 17,800 хил. лв. Очаква се общата стойност на разхода по придобиване да възлезе на 19,321 хил. лв. и сделките по придобиване да приключи до 30 ноември 2021 година.

3.4. Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация влиза в сила от 16 март 2021 година и налага промени по отношение на начина на изчисляване на дивидента за разпределение. Фондът е отразил това събитие като коригиращо във финансовия си отчет и начисленият дивидент за 2020 година е изчислен в съответствие с изискванията на чл. 29 от ЗДСИЦДС (виж т. 10).

3.5. Съгласно сключено споразумение от 25 март 2021 година за прекратяване на договор за отдаване под наем на един от имотите на фонда, поради невъзможност от изпълнение на условията по договор с наемателя, дружеството се задължава да възстанови предварително полученият аванс по договор в размер на 920 хил. лв. Сумата е ефективно възстановена на клиента на 30 март 2021 година.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент сред основните приоритети на дружеството са да инвестира в покупко-продажбата на нови недвижими имоти и отдаването им под наем, което планира да реализира чрез емисията на облигационен заем. Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради естеството на своята дейност "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

6. Наличие на клонове на предприятието

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

7. Използвани от предприятието финансови инструменти, цели и политика на предприятието по управление на финансовия риск

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко 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 съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената 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.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котираат 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:

предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние. Лихвеният доход по кредитите и 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 за 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.

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.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме Валутния риск като: нисък, към без риск.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: *среден*.

Риск, свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения. На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: *среден*.

Кредитен риск

Кредитен риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: *среден*.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка, които не са се променяли през периода и облигационен заем с фиксиран лихвен процент в резултат на което Дружеството не е било изложено на съществен лихвен риск.

Допълнителна информация за финансовите рискове, пред които е изложено Дружеството е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

Риск на имотния на пазар от задълбочаване на пандемията от Covid-19

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна, което продължи до 13 май 2020 година. След тази дата в страната действа извънредна епидемична обстановка.

Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България и по света. Пазарът на имоти реагира на промените с известно забавяне. През 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, увеличено предлагане и доминацията на купувачите. След въвеждането на извънредното положение в страната се наблюдава тенденция на стопиране на ценовите равнища, поради несигурността, влошената икономическа обстановка и затрудненото финансиране от банките като след него се забелязва връщане към относителна стабилност в търсенето. Ако пандемичната вълна от заразени премине сравнително бързо може би няма да се наблюдават отклонения в цените на имотите в посока намаление. Ако все пак ситуацията се задържи за по-дълъг период, се очакват отклонения в посока на намаление на ценовите равнища, особено в проекти, които разчитат на финансиране с предварителни продажби. Причините за това са намаленото търсене породено от финансовата несигурност. Епидемията от корона вирус ще увеличи свободните площи на офис пазара и ще окаже натиск върху цените на наемите. Ситуацията с корона вируса ще окаже по-осезаемо въздействие върху пазара на бизнес имоти у нас през следващите тримесечия. Ръководството на фонда от своя страна не очаква големи сътресения, поради дългосрочността на сключените договори за наем..

8. Информация по чл. 187 д за сделки със собствени акции

През 2020 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

9. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно решение на Дружеството, Самир Мюмюнов Мутишев е получил за 2020 година брутни възнаграждения за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 21,468 лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова е получила за 2020 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,400 лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова е получила за 2020 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,400 лв.

10. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на дружеството

През 2020 година членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Самир Мюмюнов Мутишев – член на СД и Изпълнителен директор, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „К1 Индустриален парк“ ЕООД притежава 100 % от капитала на фонда.

11. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

12. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Самир Мюмюнов Мутишев има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

Самир Мюмюнов Мутишев е собственик и управляващ на "К1 Индустриален парк" ЕООД, с ЕИК 205441342.

Сирма Илиева Атанасова, заместник председател на Съвета на директорите

Сирма Илиева Атанасова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„Софийска стокова борса“ АД, с ЕИК 121723607, гр. София, член на Съвета на директорите;
"Холдинг Чистота" ЕАД, с ЕИК 203819099, гр. София, член на Съвета на директорите;
"Оптим Аналитика" ЕООД, с ЕИК 202651442, гр. София, Управител и собственик

Петя Бончева Иванова, член на Съвета на директорите

Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„Габи-М“ ООД, с ЕИК 107556431, гр. Габрово.

13. Договори по чл.240 б от Търговския закон, сключени през годината

През 2020 г. членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

14. Планирана стопанска политика

Съгласно Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост 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 „ФОРУКОМ 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.
- покупко- продажби на инвестиционни имоти

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 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).

Информация по Приложение №10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗНПЗК като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ се формират от продажбата на притежаваните инвестиционни имоти и от отдаването им под наем. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година. Приходите от дейността се формират основно от наеми в размер на 1,550 хил. лв. През годината е реализирана печалба от продажби на земеделски земи в размер на 49 хил. лв.

2. **Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, приходите от дейността на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ се формират от продажбата на притежаваните инвестиционни имоти и отдаването им под наем. През представените отчетни периоди не са извършвани реконструкции и модернизации на притежаваните недвижими имоти, поради което дружеството няма доставчици на материали необходими за производство на стоки или предоставянето на услуги. Няма промени в структурата на приходите от дейността през периода.

Дружеството притежава бизнес и административни имоти на територията на България, които се отдават под наем.

Реализираните приходи от наем на дружеството от един корпоративен клиент – несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на България са в размер на 96 % от приходите от наем през 2020 година.

Реализираните продажби на земеделски земи през периода, също са към един клиент, несвързано лице.

Приходите на Фонда са реализирани изцяло на територията на Р България.

3. **Информация за сключени съществени сделки.**

За дейността на дружество със специална инвестиционна цел от основно значение са покупко-продажбите на недвижими имоти.

Придобити са недвижими имоти в градовете София и Горна Оряховица: бизнес сграда с РЗП 1,048.83 м.2 и прилежащ терен – 306 м.2, магазин с РЗП 80 м.2, а са продадени земеделски земи с обща площ 910,396 дка.

През годината фонда сключва дългосрочен договор за заем за един от имотите си, в резултат на което е получил авансово 920 хил. лв., които ще се признават за приход през 10-годишния срок на договора.

4. **Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2020 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е сключвало сделки извън обичайната дейност на Дружеството или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2020 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

6. **Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2020 г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

Информация за дялови участия:

Дружеството не притежава дялови участия.

Информация за основните инвестиции в лева:

Дружеството притежава инвестиции само в инвестиционни имоти.

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева
Бизнес сграда	гр. Стара Загора	7 825 540.00
Бизнес сграда	гр. Севлиево	3 072 800.00
Бизнес сграда	гр. Враца	1 556 420.00
Бизнес сграда	гр. Ямбол	2 368 480.00
Бизнес сграда	гр. Каварна	1 531 540.00
Бизнес сграда	гр. Шумен	694 270.00
Бизнес сграда	гр. София	5 099 060.00
Бизнес сграда	гр. Асеновград	565 130.00
Бизнес сграда	гр. Димитровград	541 410.00
Бизнес сграда	гр. Слънчев бряг	348 520.00
Търговски обект	гр. Горна Оряховица	110 480.00
Търговски обект	гр. Хасково	99 360.00

8. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към 31 декември 2020 година Дружеството има сключени договори за заем с местна банка както следва:

- Договор от 19.04.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 7,300 хил. лв. със срок на погасяване до 19.04.2031 година;
- Договор от 25.11.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 9,000 хил. лв. със срок на погасяване до 25.11.2031 година;
- Договор от 17.12.2020 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 4 920 хил. лв. със срок на погасяване до 17.12.2032 година.

9. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2020 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

10. **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период не са извършвани нови емисии на ценни книжа на Дружеството.

11. **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Към 31 декември 2020 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 24 232 хил. лева. От тях инвестиционните имоти са в размер на 23 815 хил. лева, вземания от клиенти По договори за наем 218 хил. лева, други вземания 49 хил. лева, а паричните средства са в размер на 150 хил. лв.

Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основен капитал, премиен резерв, натрупани печалби и е в размер на 1,970 хил. лв. Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2020 година

12. **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

През 2020 г. Дружеството се е възползвало от възможността си за финансиране чрез привличане на средства от банкови кредити, което спрямо икономическата ситуация е с ниска цена, спрямо резултатите, които ще бъдат реализирани след използването му в основната дейност на дружеството.

- 13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Към 31 декември 2020 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 150 хил. лева (съгласно отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г.). Към датата на изготвяне на отчета „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е ползвало краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи. Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

- 14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

- 15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и Международни стандарти за финансови отчети. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

- 16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната 2020 г. няма промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството.

- 17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата.**

Гласуваните от Общото събрание годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са в размер на 2,400 лв. на всеки от тях.

По решение на Съвета на директорите на Изпълнителния директор са начислени постоянни възнаграждения в размер на 26,268 лв.

Начислените възнаграждения на всеки един от членовете са както следва:

- Самир Мюмюнов Мутишев, възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 21,468 лв.
- Сирма Илиева Атанасова, получава за 2020 година възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,400лв.
- Петя Бончева Иванова, възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,400лв.

18. **За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2020 година и 31.12.2019 година Самир Мюмюнов Мутишев като едноличен собственик на капитала на „К1 Индустиален парк“ ЕООД притежава 100 % от акциите на фонда.

Дружеството не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

19. **Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Към момента на изготвяне на този документ на Дружеството не е известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството.

21. **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2020 г. е Г-н Тони Ганчев, с адрес за кореспонденция: град Севлиево, ул. Стефан Пешев 87, тел. 0887 640 687

Информация по чл. 25 от ЗДДСИЦ и чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. на Комисия за финансов надзор

1. **Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизираните активи**

Към 31.12.2020 г. Дружеството отдава под наем 90 % от притежаваните инвестиционни имоти.

2. **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет.**

През 2020 година са закупени следните с нови инвестиционни имота: Бизнес сграда в гр. София с РЗП 1,048.83 кв. м. и площ на прилещата земя 306 кв.м., както и магазин в гр. Горна Оряховица с РЗП в размер на 80 кв. м.

3. **Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

През 2020 година не са извършвани значими строително – монтажни работи.

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

Към 31.12.2020 г. размерът на неплатените текущи наеми е 34 017.27 лв. Останалата част от вземанията по договори за наем в размер на 184 хил. лв. са във връзка с авансово плащане

Информация по чл. 100и, ал. 7, т.1 от ЗППЦК

Декларацията за корпоративно управление е включена като отделен документ към Годишния доклад за дейността на дружеството за 2020 година

Самир Мутишев,
Изпълнителен директор



Дата: 31.03.2021 г.

