

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА ЗА 2019 Г.

на

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

## **I. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството**

- 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.

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

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите е в състав:

До 05.03.2019г Съвета на Директорите е в състав на:

Даниел Руменов Гаргов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;

Величко Христов Минев - член на Съвета на директорите;

След проведено ОСА на 05.03.2019 е приет нов състав на Съвета на Директорите както следва:

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

През 2019 г. Дружеството продължи да инвестира в земеделски земи. Към 31.12.2019 г. Дружеството е собственик на 940,453 дка земеделски земи, от които е отдало под наем 50,00 %. През 2019 г. продължи и търсенето на купувачи за недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м., както и Продажба на бизнес сграда в гр. Хасково ул. Добруджа 10.

На 09.07.2019 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, на което ОСА прие доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г.; прие годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.; прие доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.; прие годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г; освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите; прие отчета на Директора за връзка с инвеститорите за 2018 г.; избра предложеното от Съвета на директорите Димчо Иванов Димитров, член на ИДЕС, вписано в регистъра на регистрираните одитори с № 0621 за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.; прие отчета на одитния комитет за дейността му през 2018; прие Доклада за начина, по който „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях.

Приходите от дейността, които Дружеството реализира през 2019 г. са в размер на 1 085 хил. лв.

Общият обем на разходите за 2019 г. е в размер на 115 хил. лв. при 32 хил. лв. Разпределението им по икономически елементи е представено в таблицата по-долу:

Разходи по Икономически и елементи	2019	
	Ст-ст х.лв.	Относ. Дял
Разходи за суровини, материали и консумативи	3	2,61 %
Разходи за външни услуги	25	21,74%
Разходи за персонала	28	24,35%
Други разходи	59	
<b>Общо</b>	<b>115</b>	<b>100</b>

Структурният анализ на разходите през 2019г. показва най-голям относителния дял на другите разходи към общите разходи, следват разходите за персонал, външните услуги, материали и консумативи.

Финансови показатели и резултат от дейността на дружеството за 2019г.

I. Показатели за рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби 0,759

Коефициент на рентабилност на собствения капитал 0,317

II. Показатели за ликвидност

Коефициент на обща ликвидност 0,053

**БЕЛЕЖКА:**

*Коефициент на рентабилност на приходите от продажби*

Изчислява се като съотношение между финансовия резултат преди разходи за данъци и нетния размер на приходите от продажби. Тъй като за 2019 г. финансовия резултат е печалба, коефициента е 0,759.

*Коефициент на рентабилност на собствения капитал*

Изчислява се като съотношение между финансовия резултат преди разходи за данъци и собствения капитал и за 2019 г., той е 0,317

*Коефициент на обща ликвидност*

Изчислява се като отношението на наличните краткотрайни актив (материални запаси, краткосрочни вземания, краткосрочни финансови активи и парични средства) на дружеството към краткосрочните задължения. За 2019 г той е 0,053.

От анализа е видно, че показателят за дружеството е добър.

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

След датата, към която е изготвен финансовия отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ - 31.12.2019 г., не са настъпили важни събития.

Ръководството на Дружеството работи за постигане на инвестиционните си цели.

С оглед на текущата обстановка и разпространението на COVID19, всички държави предприеха противоепидемични мерски и извънредни мерси с цел по- бързо справяне със ситуацията. Породената обстановка неимуверно води до затруднения в развитието на бизнеса в световен мащаб. Създалата се ситуация има неприятно влияние върху дейността на Дружеството.

Ръководството на Форуком Фонд Имоти АДСИЦ определя текущата ситуация като некоригиращо събитие. Ситуацията в страната, а и в световен мащаб е изключително променлива и ръководството не е в състояние да определи отрицателното влияние върху бизнеса. Ръководство на дружеството продължава да наблюдава развитието на COVID-19 и последващите му отражения и е готово да предприеме нужните мерки за да намали неблагоприятното влияние върху дружеството.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период на Дружеството които следва да бъдат оповестени.

**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 е и да инвестира в покупко-продажбата на земеделски земи и недвижими имоти, и отдаването им под наем. Активната политика на държавата по отношение на усвояване на средствата от Европейския съюз за развитие на селското стопанство в страната също би довела до положителен ефект за сектора и до активизиране на пазара на земеделска земя. Поради тази причина Съвета на директорите продължава да отчита перспективите на този сегмент на пазара на недвижими имоти като по-скоро положителни.

**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, включително политика на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането; експозиция на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.**

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 актива 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 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: 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.

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

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, поради това, че текущо не формира съществени по размер вземания.

в. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

## **II. Информация по чл. 187Д и 247 от Търговския закон**

### **1. Информация по чл. 187Д за сделки със собствени акции**

През 2019 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

### **2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите**

Съгласно решение на Дружеството, Самир Мюмюнов Мутишев е получил за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 14 312лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова е получила за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова е получила за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.



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

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

**4. 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.

**5. 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 Индустиален 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;

"Опгум 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.

#### **6. Договори по чл.240б от Търговския закон, сключени през годината**

През 2019 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.

#### **7. 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.

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).

### **III. 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 ЗППЦК 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 недвижими имоти или отдаването им под наем, както и отдаване под наем на земеделски земи. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година. Приходите от дейността се формират от получените от Дружество наеми от земеделски земи и помещения от сгради, в размер на 525 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.

Според спецификата на дейността на дружеството Форумком Фонд Имоти АДСИЦ няма доставчици на материали.

През отчетния период дружеството не е осъществявало подобрения по притежаваните си обекти.

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

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

През 2019г. бяха извършени сделки от съществено значение.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м., както и Продажба на бизнес сграда в гр. Хасково ул. Добруджа 10.

- 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 2019 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 § 1а 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 2019 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 § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През 2019г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

- 7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1а 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.

- 8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1а 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.**

През 2019 г. Дружеството е сключвало договори за заем или договори за банков кредит в качеството му на заемополучател / кредитополучател. Към 31.12.2019 година дружеството има сключени договори за банкови заеми както следва:

- Договор от 19.04.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 7 300 хил.лв
- Договор от 25.11.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за предоставяне на банков кредит с целево финансиране за покупка на имот. Размерът на кредита е 9 000 хил.лв.

**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 2019 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 2019 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 20 499 хил. лева. От тях инвестиционните имоти са в размер на 20 348 хил. лева, вземания от клиенти 17 хил.лева, други вземания 17 хил.лева, а паричните средства са в размер на 117 хил. лв.

Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основен капитал, премиен резерв, резерв от последваща оценка на инвестиционни оценки, натрупани печалби е в размер на 2 596 хил. лв.

Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2019 г.

**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 2019 г. Дружеството се е възползвало от възможността си за финансиране чрез привличане на средства от банкови кредити, които спрямо икономическата ситуация е с ниска цена, спрямо резултата който 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 2019 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 117 хил. лева (съгласно отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019г.).

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. Съгласно Устава на Дружеството максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 10:1.

**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 рискове.**

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 2019 г. има промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството.

До 05.03.2019г Съвета на Директорите е в състав на:

- Даниел Руменов Гаргов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Тенчо Христов Лилянов - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Величко Христов Минев - член на Съвета на директорите;

След проведено ОСА на 05.03.2019 е приет нов състав на Съвета на Директорите както следва:

- 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;

**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.**



По решение на Съвета на директорите Изпълнителния директор и останалите членове на съвета на директорите получават възнаграждение през 2019 г.

Самир Мюмионов Мутишев, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 14 312лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова, получава за 2019г възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1 600лв.

**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 31.12.2019 г. Членовете на СД и прокуриста не притежават акции от дружеството.

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 31.12.2019 г. е Г-н Тони Ганчев, с адрес за кореспонденция: град Севлиево, ул. Стефан Пешев 87, тел. 0887 640 687

**IV. 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 секюритизираниите активи**

Към 31.12.2019 г. Дружеството е собственик на 940,453 дка земеделски земи, от които е отдало под наем 50.00%. Под наем се отдава и помещение от 328,164 кв.м. и магазин с площ 60,12 кв.м. в град Хасково.

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

През 2019 г. са извършвани сделки с нови активи.

През годината са придобити следните недвижими имоти: Бизнес сграда в гр. Стара Загора ул. Г. Гурко 58. Недвижим имот в К.к Слънчев Бряг, община Несебър с площ 109,96 кв.м., Недвижим имот в Гр. Ямбол, ул. Освобождение 7 с площ 859,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Асеновград, ул. Речна 8 с площ 233,03 кв.м., Недвижим имот в Гр. Димитровград, ул. Раковски 13 с площ 455,18 кв.м., Недвижим имот в Гр. Каварна, ул. България 65 с площ 793 кв.м., Недвижим имот в Гр. Шумен, бул. Славянски 13 с площ 302,01 кв.м., Недвижим имот в Гр. Враца, ул. Лукашов 5 с площ 571,56 кв.м., Недвижим имот в Гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87 с площ 2072 кв.м.,

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

През 2019 година не бяха 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 31.12.2019 г. размерът на неплатените наеми е 16 764.04 лв. Няма неплатени лизингови и арендни вноски.

**V. Информация по чл. 100н, ал. 7, т.1 от ЗППЦК**

Декларацията за корпоративно управление е включена като отделен документ към Годишния доклад за дейността на дружеството за 2019 г.



Самир Мутишев,  
Изпълнителен директор  
На

**"ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ**

Дата: 31.07.2020 г.

