

Междинен консолидиран доклад за дейността за второ шестмесечие на 2025 година

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

➤ **Обща информация за Дружеството**

Докладът за дейността на Групата за второ шестмесечие на 2025 г. представя коментар и анализ на консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна и за дружествата за секюритизация. 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.
- Вътрешна информация съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 дружеството оповестява регулирана информация до Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса- София АД и на обществеността посредством раздел бюлетин в www.investor.bg, както и на интернет страницата на дружеството - [Форуком Фонд Имоти АДСИЦ \(forucom-imoti.com\)](http://forucom-imoti.com)

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

Към 31 Декември 2025 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права. Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Важни събития за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.:

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

На 30.06.2025 година бе проведено редовно Общо събрание на акционерите. След решение на редовното Общо събрание на акционерите бе избран Красимир Русинов за член на Съвета на директорите на дружеството, заемайки мястото на Сирма Атанасова.

На 17.07.2025г Красимир Михайлов Русинов е вписан в Търговския регистър като член на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

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

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

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

Органи на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството-майка има едностепенна система на управление в следния състав: През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

1. Самир Мутишев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
2. Красимир Михайлов Русинов – член на съвета на директорите
3. Петя Бончева Иванова – член на Съвета на директорите;

Дружеството-майка се представлява и управлява към 31 Декември 2025 г. от Изпълнителния директор – Самир Мутишев.

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” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи” рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

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” АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите 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

Поражда се от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес риск

Свързан е 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” АДСИЦ 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 случаи, 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

Свързва се с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро, а паричните ѝ средства са предимно в български лева. През представените отчетни периоди Групата не е била

изложена на валутен риск, доколкото не е била страна по сделки във валути, различни от лева и евро.

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. Дружествата от групата редовно следят за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружествата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружествата нямат обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Лихвен риск

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Към 31.12.2025 г. няма сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

Систематизирана финансова информация

Финансовият резултат от дейността на Групата към края на второ шестмесечие на 2025 г. е печалба в размер на 683 хил. лв.

Сума на активите

Сумата на активите на Групата към 31 Декември 2025 г. е 42 634 хил. лв. Предплатените суми за придобиване на активи са в размер на 24 хил лева. Общата стойност на Нетекущите активи е в размер на 28 883 хил.лева.

Текущите пасиви към 31 Декември 2025 г. са в размер на 9 032 хил. лв., а общо пасивите възлизат на 35 281 хил. лв.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 1 809 740 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 31.12.2025 г. възлиза на 7 353 хил. лв.

27.02.2026 г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор:
/Самир Мутишев/