

**Междинен консолидиран финансов отчет**

**за първо шестмесечие на 2023 г.**

**Форуком Фонд Имоти АДСИЦ**

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние към края на първо шестмесечие на 2023 г.

Активи	Поясн.	30.06.2023 г. хил. лв.	31.12.2022 г. хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и оборудване		1	1
Инвестиционни имоти	4	24 199	24 180
Инвестиции в дъщерни предприятия		6 223	-
Предплатени суми за придобиване на имоти		11 623	17 822
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>42 046</b>	<b>42 003</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	5	848	306
Парични средства	6	33	42
<b>Общо текущи активи</b>		<b>881</b>	<b>348</b>
<b>Общо активи</b>		<b>42 927</b>	<b>42 351</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	7.1	1 810	1 810
Премиян резерв	7.2	2	2
Резерв от справедлива стойност	7.3	872	872
Натрупани печалби		1 840	1 498
<b>Общо собствен капитал за собственици на дружеството</b>		<b>3 652</b>	<b>3 310</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	8	20 000	20 00
Задължения по банкови заеми	8	15 697	15 757
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>35 697</b>	<b>35 757</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	8	-	-
Задължения по банкови заеми	8	1 249	1 569
Търговски и други задължения	9	639	225
Задължения по получени търговски заеми	8	-	-
Получени авансови плащания от клиенти	9	1 690	1 490
Провизии		-	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>3 578</b>	<b>3 284</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>39 275</b>	<b>39 041</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>42 927</b>	<b>42 351</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2023 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за първо шестмесечие на 2023 г.

	Пояснения	30.06.2023 г. хил. лв.	31.12.2022 г. хил. лв.
Приходи от услуги		995	1 994
Приходи от стоки		-	-
Други приходи	10	80	-
Разходи за материали	11	(16)	(30)
Разходи за външни услуги	12	(85)	(288)
Разходи за амортизация		-	-
Разходи за персонала	13	(55)	(99)
Други разходи	14	(36)	(64)
<b>Брутна Печалба/(Загуба)</b>		<b>883</b>	<b>2 724</b>
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно		-	-
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>883</b>	<b>2 724</b>
Приходи от финансираня		-	-
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи	15	(541)	(1 449)
<b>Финансови приходи/(разходи), нетно</b>		<b>(541)</b>	<b>(1 449)</b>
Разходи за данъци върху дохода		-	-
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>		<b>342</b>	<b>1 275</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности</b>		<b>342</b>	<b>1 275</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>		<b>342</b>	<b>1 275</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>		<b>342</b>	<b>1 275</b>
<b>Печалба/(Загуба) на акция в лева</b>	16	<b>(0.189)</b>	<b>(0.70)</b>

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Дата: 29.08.2023г.

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за първо шестмесечие на 2023 г.

хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Общо
<b>Баланс към 01.01.2022 година</b>	<b>1 810</b>	<b>2</b>	-	<b>223</b>	<b>2 035</b>
Текущ финансов резултат	-	-	-	170	<b>170</b>
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	170	<b>170</b>
<b>Баланс към 30.06.2022 година</b>	<b>1 810</b>	<b>2</b>	-	<b>393</b>	<b>2 205</b>
<b>Баланс към 01.01.2023 година</b>	<b>1 810</b>	<b>2</b>	-	<b>1 498</b>	<b>3 310</b>
Текущ финансов резултат	-	-	-	342	<b>342</b>
Други изменения	-	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	342	<b>342</b>
<b>Баланс към 30.06.2023 година</b>	<b>1 810</b>	<b>2</b>	-	<b>1 840</b>	<b>3 652</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2023г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за първо шестмесечие на 2023 г.

	30.06.2023 г. ХИЛ. ЛВ.	30.06.2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Парични потоци от оперативната дейност</b>		
Постъпления от контрагенти	1 850	1 128
Плащания от контрагенти	(149)	(92)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(55)	(46)
Възстановени (платени) други данъци	(201)	(163)
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-	-
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	23	(4)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>1 469</b>	<b>823</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(20)	(25)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи	-	1090
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(20)</b>	<b>1065</b>
<b>Парични потоци от финансовата дейност</b>		
Плащания за главници по получени заеми	(618)	(608)
Плащания за лихви по получени заеми	(839)	(633)
Други плащания от финансова дейност	-	-
<b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>	<b>(1 458)</b>	<b>(1 241)</b>
<b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода</b>	<b>(9)</b>	<b>(23)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>42</b>	<b>43</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>33</b>	<b>20</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2023г.

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Форуком Фонд Имоти АДСИЦ и едно дъщерно дружество – Топликос Пропърти ЕООД

#### **Дружество - майка**

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещи 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.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. Севлиево ул. Стефан Пешев 87.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е 6FN, ISIN..

Дружеството – майка („ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ) се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съвета на директорите е в състав:

**Самир Мюмюнов Мутишев** – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

**Петя Бончева Иванова** – заместник-председател на Съвета на директорите

**Сирма Илиева Атанасова** – член на съвета на директорите

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30.06.2023 г. от Изпълнителния директор- Самир Мутишев .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.06.2023 г. има четири лица на трудов договор.

#### **Дъщерно дружество**

Топликос Пропърти ЕООД е Еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 28.11.2022 г., придобито съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляваща дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният съкратен финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 30 юни 2022 г., в съответствие с МСФО 10 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети и МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, дружеството е избрала да предоставя по-малко информация към датите на междинно отчитане в сравнение с годишните си финансови отчети. Съдържанието на междинния финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект годишен финансов отчет. Съответно той се концентрира върху нови дейности, събития и обстоятелства и не повтаря вече отчетена информация и следва да се чете заедно с годишният финансов отчет на дружеството. Междинният съкратен финансов отчет за първото шестмесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Този финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

На таблицата по-долу е описан състава на групата, притежаваните предприятия и отчитането им в този консолидиран финансов отчет:

Име на предприятието	ЕИК	Участие	Вид на инвестицията и представянето и в консолидирания финансов отчет	Собственик
Форуком Фонд Имоти АДСИЦ	126722797	100 %	Дружество майка	
Топликос Пропърти ЕООД	207174596	100 %	Дъщерно предприятие	Форуком Фонд Имоти АДСИЦ 100 %

## 3. Отчитане по сегменти

Ръководството на дружеството-майка определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

## 4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2023 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират на територията на Република България. Към 30 юни 2023 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 24 099 хиляди лева. Групата оценява последващо всичките си инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност

## 5. Търговски и други вземания

	30.06.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	-	19
Предоставени аванси	-	-
Данъци за възстановяване	-	-
Вземания от персонала	-	-
Други	848	287
	<b>848</b>	<b>306</b>

## 6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	33	42
- евро	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>33</b>	<b>42</b>

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 7. Собствен капитал

### 7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 809 740 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2023 бр.	31.12.2022 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 809 740	1 809 740
<b>Общо акции към датата на отчета</b>	<b>1 809 740</b>	<b>1 809 740</b>

Към 30 юни 2023 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

## 8. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:



	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 249	1 569	15 697	15 757
Облигационен заем	-	-	20 000	20 000
Задължения по получени търговски заеми	-	-	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 249</b>	<b>1 569</b>	<b>35 697</b>	<b>35 757</b>

#### 9. Търговски и други задължения

	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Търговски задължения	437	1
Получени аванси и предплатен приход	1 690	1 491
Други	202	224
	<b>2 329</b>	<b>1 716</b>

#### 10. Други доходи

	30.06.2023 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Приходи от неустойки	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 11. Разходи за външни услуги

	30.06.2023 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Комисионни	-	-
Застраховки	-	-
Административно и счетоводно обслужване	(10)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(11)	(8)
Транспортни услуги	-	-
Абонаменти	-	-
Поддръжка имоти	-	-
Други разходи	-	-
Нотариални такси	-	-
	<b>(21)</b>	<b>(22)</b>

#### 12. Възнаграждения на персонала

Задълженията към персонала представляват единствено начислени към датата на отчета заплати и осигуровки, непадежирани – платими през месеца, следващ начислението им по трудови договори на нает персонал.

	30.06.2023 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(46)	(35)
Разходи за осигурителни вноски	(9)	(10)
	<b>(55)</b>	<b>(45)</b>

### 13. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.06.2023 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(64)	(71)
Други	-	-
	<u>(64)</u>	<u>(71)</u>

### 14. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2023 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(541)	(477)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<u>(541)</u>	<u>(477)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	-	-
<b>Финансови разходи</b>	<u>(541)</u>	<u>(477)</u>

### 15. Печалба / Загуба на акция

Основната печалба/ загуба на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба / загуба на акция, както и нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	30.06.2023	30.06.2022
Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение	342	170
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
<b>Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<u>(0.189)</u>	<u>(0.078)</u>

### 16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 2023 г. включват дъщерното дружество и ключов управленски. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 17. Безналични сделки

Към 30 юни 2023 г. в Групата не са осъществени инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

### 18. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития след датата на баланса 30.06.2023 г., които би следвало да се отразят във финансовите отчети.