

Индивидуален междинен финансов отчет

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

30 Септември 2025 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Транспортни средства		7	7
Инвестиционни имоти	5	35 167	35 146
Инвестиции в дъщерни предприятия		6 223	6 223
Предплатени суми за придобиване на активи	6	24	24
Нетекущи активи		41 421	41 400
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	469	626
Пари и парични еквиваленти	8	509	67
Разходи за бъдещи периоди	9		
Текущи активи		978	693
Общо активи		42 399	42 093

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 30.10.2025 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 септември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	9	1 810	1 810
Премииен резерв	10	2	2
Неразпределена печалба		4 872	4 457
Общо собствен капитал		6 684	6 269
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	26 552	33 615
Нетекущи пасиви		26 552	33 615
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	11	5 415	1 400
Търговски и други задължения	12	3 748	809
Текущи пасиви		9 163	2 209
Общо пасиви		35 715	35 824
Общо собствен капитал и пасиви		42 399	42 093

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 30.10.2025 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата за периода и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 септември 2025 хил.лв.	30 септември 2024
Приходи от договори с клиенти	13	1 581	1 627
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		-	3 160
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето		-	444
Други приходи	14		
Разходи за материали		(21)	(24)
Разходи за външни услуги	15	(153)	(356)
Разходи за персонала	16	(98)	(96)
Балансова стойност на продадени активи		-	(2 961)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		1 309	1 794
Финансови разходи	17	(894)	(1 290)
Печалба/(Загуба) за годината		415	504
Доход/(Загуба) на акция:	18	0.23 лв.	0.28 лв.
Основен доход на акция:			

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

Дата: 30.10.2025 г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.

	Основен капитал	Премииен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 810	2	4 457	6 269
Печалба/ (Загуба) за годината	-	-	415	415
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината	-	-		
Задължителен дивидент	-	-		
Салдо към 30 септември 2025 г.	1 810	2	4 872	6 684

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 30.10.2025 г.

Отчет за паричните потоци

Пояснение	30.09.2025 хил. лв.	30.09.2024 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	5 382	2 558
Плащания към доставчици	(218)	(2 635)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(100)	(97)
Платени/възстановени данъци	(462)	(363)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 602	(537)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(21)	(13)
Продажба на инвестиционни имоти - аванси		2 960
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(21)	2 947
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по получени заеми	(3 048)	(962)
Плащания на лихви	(1 091)	(1 352)
Други плащания за финансова дейност – платени дивиденди	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 139)	(2 314)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	442	96
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	67	53
Пари и парични еквиваленти в края на периода	509	149
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	509	149

8

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 30.10.2025 г.

Поясненията към финансовия отчет / индивидуалния финансов отчет от стр. 6 до стр. 20 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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 FFI, ISIN BG1100057063

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. Съветът 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

Красимир Михайлов Русинов – член на съвета на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.09.2025 г. има четири лица на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият 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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2024 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи, както и Нетекущи пасиви с договорни клаузи
- Изменение на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба с обратен лизинг;
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Споразумения за финансиране на плащанията към доставчиците.

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще,

която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения, сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4 Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща

покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават във всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.11.

4.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства 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 актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Търговските и други вземания и паричните средства се отчитат като Финансови активи по амортизирана стойност.

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството, които са класифицирани в категориите финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. За търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране, коригирани при определени случаи с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Преценката на Дружеството е че Преходът от МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към МСФО 9 Финансови инструменти няма ефект върху стойността на финансовите активи и върху стойността на неразпределената печалба към 1 януари 2023 г.

4.7.Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2025 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.8.Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

4.9.Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.10.Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти, се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контрола е прехвърлен на Купувача, когато клиента е приел активите без възражение.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.11.Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

4.12.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13.Финансови приходи /(разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихва за забава до уреждане на вземания. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

4.14.Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.15. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.15.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

4.15.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

5. Инвестиционни имоти

Към 30.09.2025 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 35 167 хил. лв. (2024 г.: 35 146 хил. лв.)

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	35 146
Новопридобити активи чрез покупка	21
Продадени активи	-
Преоценка на активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	35 167

Към 30.09.2025 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 35 167 хил. лв. (2024 г.: 35 146 хил. лв.).

6. Финансови активи

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 30.09.2025 година има направена инвестиция в дъщерно предприятие в размер на 6 223 хил. лв. (2024: 6 223 хил.лв.).

	30.09.2024	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиция дъщерно предприятие	6 223	6 223
Общо инвестиции в дъщерни предприятия	6 223	6 223

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по цена на придобиване. Към 30 Септември 2025 г. не са налице индикации за обезценка и не са признати загуби от обезценка на инвестициите.

7. Търговски и други вземания

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	11	114
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	-	-
Други вземания	458	512
Търговски и други финансови вземания	469	626

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	509	67
Пари и парични еквиваленти	509	67

Дружеството има 2 хил. лв блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Основен капитал

Към 30.09.2025 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 1 810 000 лева (1 810 000 лева към 31.12.2024 г.), разпределен в 1 809 740 бр. обикновенни акции с номинал 1 лв. Капиталът е изцяло внесен.

Към 30.09.2025 г. основният акционер „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД притежава 82,54 % от капитала.

10. Резерви от емисия на акции

	30.09.2025	31.12.2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Премийни резерви от емисия на акции	2	2
Резерв	2	2

11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.09.2025	31.12.2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	12 552	13 615
Облигационни заеми	14 000	20 000
Нетекущи заеми	26 552	33 615

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

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.09.2025	31.12.2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	1 415	1 400
Облигационни заеми	4 000	
Лихви по банкови заеми		
Текущи заеми	5 415	1 400
Общо балансова стойност на получени заеми	31 967	15 015

Към 30.09.2025 г. Дружеството е кредитополучател по следните заеми:

1. Банков кредит

Дата на сключване: 19.04.2019 г.

Размер на кредита: 7 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 19.04.2031 г.

2. Банков кредит

Дата на сключване: 25.11.2019 г.

Размер на кредита: 9 000 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 25.11.2031 г.

3. Банков кредит

Дата на сключване: 17.12.2020 г.

Размер на кредита: 4 920 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 17.12.2032 г.

4. Облигационен заем

Дата на сключване: 29.03.2021г.

Размер на кредита: 20 000 хил. Лв

Условия на договора: покупка на недвижими имоти и инвестиционни проекти

Срок на погасяване: девет години

12. Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30.09.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	3 253	450
Търговски задължения към доставчици	1	19
Други	494	340
Текущи търговски и други задължения	3 748	809

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2025	30.09.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наеми	1 581	1 627
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	-	3 160
Други приходи	-	444
Приходи от продажби и други приходи	1 581	5 231

14. Други приходи

	30.09.2025	30.09.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	-	444
	-	444

15. Разходи за външни услуги

	30.09.2025	30.09.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходите за външни услуги включват:		
Счетоводно обслужване	(20)	(21)
Местни данъци и такси	-	-
Годишна такса КФН	(20)	-
Такса БФБ, Централен депозитар	(19)	(18)
Други разходи	(94)	(317)
	(153)	(356)

16. Разходи за персонала

	30.09.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(84)	(83)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(13)
	(98)	(96)

17. Финансови приходи и разходи

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

	30.09.2025 ‘000 лв.	30.09.2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(894)	(1 290)
Други финансови разходи	-	-
Финансови разходи	(894)	(1 290)

18. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Към 30.09.2024 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0.28 лв.

Към 30.09.2025 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0.23 лв.

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30.09.2025 г. включват собствениците, дъщерното предприятие и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите към 30.09.2025 г., са в размер на **45 хил.** лв. (2024 г.: 61 хил. лв.).

20. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл.10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 30.09.2025 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 35 167 хил. лв.

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.