

Междинен консолидиран финансов отчет

за първо шестмесечие на 2026 г.

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние към края на първо шестмесечие на 2026 г.

Активи	Поясн.	30.06.2026 г. хил. евро	31.12.2025г. хил.евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	21 663	21 660
Предплатени суми за придобиване на имоти		-	12
Общо нетекущи активи		21 663	21 672
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	87	186
Парични средства	6	106	21
Общо текущи активи		193	207
Общо активи		21 856	21 879
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	923	923
Премиен резерв	7.2	1	1
Натрупани печалби		3 196	2 903
Общо собствен капитал за собственици на дружеството		4 120	3 828
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	6 135	7 158
Задължения по банкови заеми	8	5 868	6 235
Отсрочени данъчни пасиви		35	35
Общо нетекущи пасиви		12 038	13 428
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	2 045	2 116
Задължения по банкови заеми	8	732	730
Търговски и други задължения	9	110	98
Получени авансови плащания от клиенти	9	2 811	1 663
Общо текущи пасиви		5 698	4 623
Общо пасиви		17 736	18 051
Общо собствен капитал и пасиви		21 856	21 879

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 31.08.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за първо шестмесечие на 2026 г.

	Пояснения	30.06.2026 г. хил. евро	30.06.2025 г. хил. евро
Приходи от услуги		542	540
Други приходи	10	93	-
Разходи за материали		(10)	(8)
Разходи за външни услуги	11	(59)	(60)
Разходи за персонала	12	(35)	(34)
Брутна Печалба/(Загуба)		531	438
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно		-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		531	438
Финансови разходи	13	(239)	(307)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(239)	(307)
Разходи за данъци върху дохода		-	.
Печалба/(Загуба) преди данъци		292	131
Печалба/(Загуба) за периода		292	131
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода		292	131
Печалба/(Загуба) на акция в евро	14	0.16	0.07

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

Дата: 31.08.2026г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за първо шестмесечие на 2026 г.

хил. евро.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Общо
Баланс към 01.01.2025 година	923	2	-	2 486	3 411
Текущ финансов резултат	-	-	-	417	417
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	417	417
Баланс към 31.12.2025 година	923	2	-	2 903	2 903
Баланс към 01.01.2026 година	923	2	-	2 903	2 903
Текущ финансов резултат	-	-	-	292	292
Други изменения	-	(1)	-	1	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	292	292
Баланс към 30.06.2026 година	923	1	-	3 196	4 120

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 31.08.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за първо шестмесечие на 2026 г.

	30.06.2026 г. хил. евро	30.06.2025 г. хил. евро
Парични потоци от оперативната дейност		
Постъпления от контрагенти	2 002	907
Плащания от контрагенти	(187)	(74)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(32)	(30)
Възстановени (платени) други данъци	(254)	(135)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	86	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 615	668
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(6)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	(6)
Парични потоци от финансовата дейност		
Плащания за главници по получени заеми	(1384)	(357)
Плащания за лихви по получени заеми	(146)	(322)
Други плащания от финансова дейност	-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(1 530)	(679)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	85	(17)
Парични средства в началото на периода	21	34
Пари и парични еквиваленти в края на периода	106	17

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 31.08.2026 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 5 до стр. 9 представляват неразделна част от него.

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 FFI, ISIN BG1100057063

Дружеството – майка („ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ) се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. 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

Красимир Михайлов Русинов – член на съвета на директорите

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30.06.2026 г. от Изпълнителния директор-Самир Мутишев .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.06.2026 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 консолидиран финансов отчет на Групата 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 2025 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 консолидирани финансови отчети. Съдържанието на междинния консолидиран финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект годишен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет на групата. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет за първото шестмесечие е изготвен в евро - функционалната валута на дружествата в групата. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди евро, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Този междинен консолидиран 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 междинен 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 2026 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират на територията на Република България.

Към 30 юни 2026 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 21 663 хиляди евро.

Групата оценява последващо всичките си инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност

5. Търговски и други вземания

30.06.2026	31.12.2025
‘000 евро	‘000 евро
4	3

Търговски и др. вземания - краткосрочни
Други

83	183
87	186

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой :		
- евро	106	21
Пари и парични еквиваленти	106	21

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 0,51 евро 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.

	30.06.2026 бр.	31.12.2025 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 809 740	1 809 740
Общо акции към датата на отчета	1 809 740	1 809 740

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен 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	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	732	730	5 868	6 235
Облигационен заем	2045	2 116	6 135	7 158
Общо балансова стойност	2 777	2 846	12 003	13 393

9. Търговски и други задължения

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Търговски задължения	-	16
Получени аванси и предплатен приход	2 811	1 663
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	4	4
Други	106	94
	2 921	1 777

10. Други приходи

30.06.2026	30.06.2025
------------	------------

	'000 евро	'000 евро
Приходи от неустойки	93	-
Други	-	-
	93	-

11. Разходи за външни услуги

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Административно и счетоводно обслужване	(13)	(9)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(14)
Други разходи	(31)	(37)
	(59)	(60)

12. Възнаграждения на персонала

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

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Разходи за заплати	(30)	(29)
Разходи за осигурителни вноски	(5)	(5)
	(35)	(34)

13. Финансови разходи

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

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(239)	(307)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(239)	(307)
Разходи за банкови такси и комисионни	-	-
Финансови разходи	(239)	(307)

14. 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:

	30.06.2026	30.06.2025
Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение (хил. евро.)	292	131
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
Печалба / (Загуба) на акция (в евро за акция)	0.16	0.07

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 2026 г. включват дъщерното дружество и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

16. Безналични сделки

Към 30 юни 2026 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.

17. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.