

**Междинен консолидиран финансов отчет**

**за второ шестмесечие на 2025 г.**

**Форуком Фонд Имоти АДСИЦ**

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние към края на второ шестмесечие на 2025 г.

Активи	Поясн.	31.12.2025 г. хил. лв.	31.12.2024 г. хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и оборудване		7	-
Инвестиционни имоти	4	28 852	41 912
Предплатени суми за придобиване на имоти		24	24
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>28 883</b>	<b>41 936</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи за продажба	4.1	13 347	-
Търговски и други вземания	5	363	553
Парични средства	6	41	68
<b>Общо текущи активи</b>		<b>13 751</b>	<b>621</b>
<b>Общо активи</b>		<b>42 634</b>	<b>42 557</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	7.1	1 810	1 810
Премиен резерв	7.2	2	2
Натрупани печалби		5 541	4 858
<b>Общо собствен капитал за собственици на дружеството</b>		<b>7 353</b>	<b>6 671</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	8	14 000	18 000
Задължения по банкови заеми	8	12 195	13 615
Отсрочени данъчни пасиви		54	54
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>26 249</b>	<b>31 669</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по облигационни заеми	8	4 000	2 212
Задължения по банкови заеми	8	1 420	1 408
Търговски и други задължения	9	359	147
Получени авансови плащания от клиенти	9	3 253	450
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>9 032</b>	<b>4 217</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>35 281</b>	<b>35 886</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>42 634</b>	<b>42 557</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 27.02.2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за второ шестмесечие на 2025 г.

	Пояснения	31.12.2025 г. хил. лв.	31.12.2024 г. хил. лв.
Приходи от услуги		2 168	2 152
Други приходи	10	1	199
Разходи за материали		(28)	(32)
Разходи за външни услуги	11	(440)	(449)
Разходи за персонала	12	(132)	(130)
Други разходи		-	(33)
<b>Брутна Печалба/(Загуба)</b>		<b>1 569</b>	<b>1 707</b>
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно		260	1 424
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>1 829</b>	<b>3 131</b>
Финансови разходи	13	(1 146)	(1 621)
<b>Финансови приходи/(разходи), нетно</b>		<b>(1 146)</b>	<b>(1 621)</b>
Разходи за данъци		-	(39)
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>		<b>683</b>	<b>1 471</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>		<b>683</b>	<b>1 471</b>
<b>Печалба/(Загуба) на акция в лева</b>	14	<b>0.38</b>	<b>0.81</b>

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Дата: 27.02.2026г.

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за второ шестмесечие на 2025 г.

хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Общо
<b>Баланс към 01.01.2024 година</b>	<b>1 810</b>	<b>3</b>	-	<b>3 387</b>	<b>5 200</b>
Текущ финансов резултат	-	-	-	1 471	1 471
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	1 471	1 471
<b>Баланс към 31.12.2024 година</b>	<b>1 810</b>	<b>3</b>	-	<b>4 858</b>	<b>6 671</b>
<b>Баланс към 01.01.2025 година</b>	<b>1 810</b>	<b>3</b>	-	<b>4 858</b>	<b>6 671</b>
Текущ финансов резултат	-	-	-	683	683
Други изменения	-	(1)	-	-	(1)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	-	-	-	683	683
<b>Баланс към 31.12.2025 година</b>	<b>1 810</b>	<b>2</b>	-	<b>5 541</b>	<b>7 353</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 27.02.2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за второ шестмесечие на 2025 г.

	31.12.2025 г. хил. лв.	31.12.2024 г. хил. лв.
<b>Парични потоци от оперативната дейност</b>		
Постъпления от контрагенти	6 046	3 364
Плащания от контрагенти	(228)	(2 333)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(122)	(119)
Възстановени (платени) други данъци	(1 091)	(677)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-	-
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>4 605</b>	<b>235</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(35)	(21)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи	-	2 960
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(35)</b>	<b>2 939</b>
<b>Парични потоци от финансовата дейност</b>		
Плащания за главници по получени заеми	(3 400)	(1 309)
Плащания за лихви по получени заеми	(1 196)	(1 850)
Други плащания от финансова дейност	-	-
<b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>	<b>(4 596)</b>	<b>(3 159)</b>
<b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода</b>	<b>(26)</b>	<b>15</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>67</b>	<b>53</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>41</b>	<b>68</b>

Изготвил:  
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:  
Самир Мутишев

Дата: 27.02.2026 г.

## 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 31.12.2025 г. от Изпълнителния директор-Самир Мутишев

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 31.12.2025 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 декември 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 второто шестмесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в групата. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, 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 консолидиранния 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 31 Декември 2025 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират на територията на Република България.

Към 31 Декември 2025 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 28 852 хиляди лева.

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

#### 4.1. Активи за продажба

Към 31 Декември 2025 г. активите за продажба на Групата са прекласифицирани инвестиционни имоти и включват земи и сгради, разработени с цел продажба, които се намират на територията на Република България.

Към 31 Декември 2025 г. активите за продажба на Групата са с обща отчетна стойност 13 347 хиляди лева.

## 5. Търговски и други вземания

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	7	116
Други	356	437
	<b>363</b>	<b>553</b>

## 6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	41	68
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>41</b>	<b>68</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.

	31.12.2025 бр.	31.12.2024 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 31 Декември 2025 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	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 420	1 408	12 195	13 615
Облигационен заем	4 000	2 212	14 000	18 000
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>5 420</b>	<b>3 620</b>	<b>26 195</b>	<b>31 615</b>

## 9. Търговски и други задължения и получени авансови плащания

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски задължения	26	24
Получени аванси и предплатен приход	3 253	450
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	6	8
Други	327	115
	<b>3 612</b>	<b>597</b>

### 10. Други приходи

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Приходи от неустойки	-	199
Други	1	-
	<u>1</u>	<u>199</u>

### 11. Разходи за външни услуги

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Застраховки	(47)	(91)
Административно и счетоводно обслужване	(45)	(47)
Разходи за регулаторни и други такси	(23)	(57)
Други разходи	(325)	(254)
	<u>(440)</u>	<u>(449)</u>

### 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.

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(113)	(111)
Разходи за осигурителни вноски	(19)	(19)
	<u>(132)</u>	<u>(130)</u>

### 13. Финансови разходи

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

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 114)	(1 586)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<u>(1 114)</u>	<u>(1 586)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	(32)	(35)
<b>Финансови разходи</b>	<u>(1 146)</u>	<u>(1 621)</u>

### 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение (хил. лв.)	683	1 471
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
<b>Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<u>0.38</u>	<u>0.81</u>

#### **15. Сделки със свързани лица**

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 Декември 2025 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 31 Декември 2025 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**

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.

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