

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

**за финансово състояние на консолидирана основа
за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о от ЗПЩК**

Групата се състои от дружество-майка - „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ и дъщерно дружество- „Топликос Пропърти“ ЕООД

Дружество-майка

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна. 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.

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

„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 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

Красимир Михайлов Русинов – член на съвета на директорите

Дружеството- майка се управлява и представлява от Изпълнителния директор.

1. Важни събития

1.1. Важни събития за периода от 01.01.2025 г. до 30.09.2025 г.

- 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
- Сключен предварителен договор за продажби на активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот.;

1.2. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

Не са настъпвали важни събития в дружеството след края на отчетния период.

2. Управление на риска

Общи положения за 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” АД СИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Кредитен 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.

Ликвиден риск

Рискове свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Групата не е страна по сделки във валута различна от лева и евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на Групата е максимално минимизиран.

Лихвен риск

Към 30.09.2025 г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Флукуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

3. Основна финансова информация от консолидирания финансов отчет

НАИМЕНОВАНИЕ	ТЕКУЩ ПЕРИОД	ПРЕДХОДЕН СРАВНИМ ПЕРИОД	ИЗМЕНЕНИЯ
Финансов резултат	412	504	(92)
Нетни приходи от продажби	1 582	5 231	(3 649)
Разходи от оперативната дейност	276	3 437	3 161
Собствен капитал	7 082	6 671	411
Пасиви	35 769	35 886	117
Сума на реалните активи	42 851	42 557	294
Текущи активи	895	621	274
Текущи пасиви	9 163	4 217	(4 946)
Текущи задължения	9 163	4 217	(4 946)
Текущи вземания	376	553	(177)
Парични средства	519	68	451
ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ			
ПОКАЗАТЕЛ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	ТЕКУЩ ПЕРИОД	ПРЕДХОДЕН СРАВНИМ ПЕРИОД	ИЗМЕНЕНИЯ
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0,26	0,10	0,16
Коефициент на рентабилност на собствен капитал	0,06	0,08	(0,02)
Коефициент на рентабилност на пасиви	0,01	0,01	-
Коефициент на рентабилност активи	0,01	0,01	-
Съотношението пасиви/активи	1,20	1,19	0,01
Коефициент на покритие на разходите за лихви	0,46	0,39	0,07
Текуща ликвидност	0,01	0,15	(0,14)

ПОКАЗАТЕЛ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ	ТЕКУЩ ПЕРИОД	ПРЕХОДЕН ПЕРИОД	ИЗМЕНЕНИЯ
Коефициент на ефективност на разходите	1,35	1,11	0,24
Коефициент на ефективност на приходите	0,74	0,90	(0,16)
ПОКАЗАТЕЛ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ТЕКУЩ ПЕРИОД	ПРЕХОДЕН ПЕРИОД	ИЗМЕНЕНИЯ
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	0,10	0,15	(0,05)
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	0,10	0,15	(0,05)
Коефициент на Незабавна Ликвидност	0,10	0,15	(0,05)
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	0,06	0,02	0,04
ПОКАЗАТЕЛ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ	ТЕКУЩ ПЕРИОД	ПРЕХОДЕН ПЕРИОД	ИЗМЕНЕНИЯ
Коефициент на фин. Автономност	0,20	0,19	0,01
Коефициент на задлъжнялост	5,05	5,38	(0,33)

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Към 30.09.2025 г. няма сделки със свързани лица.

Сделки със заинтересовани лица

Групата не е сключвала сделки със заинтересовани лица през отчетния период.

5. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания и задължения на Групата.

6. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

През трето тримесечие на 2025 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (35 167 хил. лв. на предприятието майка) е 90%.

7. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти

През периода 01.01.2025 – 30.09.2025 г. дружеството е сключило предварителен договор за продажби на активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот.;

Дата: 28.11.2025 г.

Изпълнителен директор:

/Самир Мутишев/

Съставител:

/”БУККПИНГ БК” ЕООД/