

Междинен консолидиран финансов отчет

за първо шестмесечие на 2025 г.

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

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

Активи	Поясн.	30.06.2025 г. хил. лв.	31.12.2024 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване		7	-
Инвестиционни имоти	4	41 917	41 912
Предплатени суми за придобиване на имоти		24	24
Общо нетекущи активи		41 948	41 936
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	431	553
Парични средства	6	34	68
Общо текущи активи		465	621
Общо активи		42 413	42 557
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	1 810	1 810
Премиян резерв	7.2	2	2
Натрупани печалби		5 115	4 858
Общо собствен капитал за собственици на дружеството		6 927	6 671
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	16 000	18 000
Задължения по банкови заеми	8	12 908	13 615
Отсрочени данъчни пасиви		54	54
Общо нетекущи пасиви		28 962	31 669
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	4 172	2 212
Задължения по банкови заеми	8	1 410	1 408
Търговски и други задължения	9	128	147
Получени авансови плащания от клиенти	9	814	450
Общо текущи пасиви		6 524	4 217
Общо пасиви		35 486	35 886
Общо собствен капитал и пасиви		42 413	42 557

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2025 г.

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

	Пояснения	30.06.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	30.06.2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от услуги		1 055	1 111
Други приходи	10	1	138
Разходи за материали		(16)	(18)
Разходи за външни услуги	11	(117)	(333)
Разходи за персонала	12	(65)	(65)
Брутна Печалба/(Загуба)		858	833
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно		-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		858	833
Финансови разходи	13	(601)	(664)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(601)	(664)
Разходи за данъци върху дохода		-	.
Печалба/(Загуба) преди данъци		257	169
Печалба/(Загуба) за периода		257	169
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода		257	169
Печалба/(Загуба) на акция в лева	14	0.14	0.09

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

Дата: 29.08.2025г.

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

хил. лв.	Акционерен капитал	Премиян резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Общо
Баланс към 01.01.2024 година	1 810	3	-	3 387	5 200
Текущ финансов резултат	-	-	-	1 471	1 471
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 471	1 471
Баланс към 31.12.2024 година	1 810	3	-	4 858	6 671
Баланс към 01.01.2025 година	1 810	3	-	4 858	6 671
Текущ финансов резултат	-	-	-	257	257
Други изменения	-	(1)	-	-	(1)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	257	257
Баланс към 30.06.2025 година	1 810	2	-	5 115	6 927

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2025 г.

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

	30.06.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	30.06.2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативната дейност		
Постъпления от контрагенти	1 773	1 358
Плащания от контрагенти	(145)	(2 215)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(59)	(65)
Възстановени (платени) други данъци	(265)	(228)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 304	(1 150)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(11)	(13)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи	-	2 960
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11)	2 947
Парични потоци от финансовата дейност		
Плащания за главници по получени заеми	(698)	(644)
Плащания за лихви по получени заеми	(628)	(1 090)
Други плащания от финансова дейност	-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(1 326)	(1 734)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	(43)	63
Парични средства в началото на периода	67	53
Пари и парични еквиваленти в края на периода	34	116

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2025 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

Сирма Илиева Атанасова – член на съвета на директорите (до 17.07.2025)

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30.06.2025 г. от Изпълнителния директор- Самир Мутишев .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.06.2025 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 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 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 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 2025 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират на територията на Република България.

Към 30 юни 2025 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 41 917 хиляди лева.

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

5. Търговски и други вземания

30.06.2025	31.12.2024
‘000 лв.	‘000 лв.

Търговски и др. вземания - краткосрочни
Други

45	116
386	437
431	553

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	34	68
Пари и парични еквиваленти	34	68

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.

	30.06.2025 бр.	31.12.2024 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 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	
	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 410	1 408	12 908	13 615
Облигационен заем	4 172	2 212	16 000	18 000
Общо балансова стойност	5 582	3 620	28 908	31 615

9. Търговски и други задължения

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски задължения	-	24
Получени аванси и предплатен приход	814	450
Задължения към персонал и осигурителни предприятия	9	8
Други	119	115
	942	597

10. Други приходи

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Приходи от неустойки	-	138
Други	1	-
	1	138

11. Разходи за външни услуги

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Застраховки	(43)	-
Административно и счетоводно обслужване	(22)	(19)
Разходи за регулаторни и други такси	(14)	(15)
Други разходи	(38)	(299)
	(117)	(333)

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.

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(56)	(56)
Разходи за осигурителни вноски	(9)	(9)
	(65)	(65)

13. Финансови разходи

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

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(601)	(664)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(601)	(664)
Разходи за банкови такси и комисионни	-	-
Финансови разходи	(601)	(664)

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:

	30.06.2025	30.06.2024
Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение (хил. лв.)	257	169
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740

Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)

0.14

0.09

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 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 30 юни 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

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