

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

➤ **Обща информация за Дружеството**

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. 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.

Инвестиционните цели на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.
- Вътрешна информация съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 дружеството оповестява регулирана информация до Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса- София АД и на обществеността посредством раздел бюлетин в www.investor.bg, както и на интернет страницата на дружеството - [Форуком Фонд Имоти АДСИЦ \(forucom-imoti.com\)](http://forucom-imoti.com)

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

Важни събития за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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 покупко- продажба на поземлен имот с идентификатор 77195.341.26 с площ 81199 кв.м., ведно с изградените върху него сгради с идентификатори 77195.341.26.2, 77195.341.26.3, 77195.341.26.6 с обща застроена площ 2834,14кв.м., и РЗП 5719,52 кв.м.

- **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**
 - Не са настъпвали важни събития в дружеството след края на отчетния период.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

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” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи” рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораздащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са 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.

Валутен риск - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

Кредитният 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.

Лихвен риск - Към 31.12.2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Към 31.12.2025 г. няма сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

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

Вземанията и задълженията на Дружеството към 31.12.2025 г. са оповестени в Пояснения 7, 11, и 12 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ има реализирана печалба в размер 728 хил. лева.

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада за разглежданото тримесечие сумата на Инвестиционните имоти на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ са в размер на 35 441 хил. лева, Инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 6 223 хил. лева и има предплатени суми за придобиване на активи в размер на 24 хил лева, обща стойност на Нетекущите активи е в размер на 41 695 хил.лева.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 1 810 000 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 809 740 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2025 г. възлиза на 6 997 хил. лв.

30.01.2026 г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор:
/Самир Мутишев/