

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ
2025 г**

Годишният доклад за дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, гр. Севлиево за 2025 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар., на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на дружеството за 2025 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността за 2025 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 30.03.2026 г.

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона. "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ е учредено на 26 април 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Окръжен съд – гр. Хасково, Фирмено отделение, на 30 май 2006 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 23 април 2008 г. Съгласно Устава на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ Дружеството е учредено за неограничен срок.

Обслужващи дружества на „Форуком фонд имоти“ АДСИЦ са „Кидат Груп“ ЕООД за поддръжка и строително ремонтни дейности на имоти и “ Буккипинг БК ” ЕООД за счетоводно обслужване , а банка депозитар – „Тексим Банк“ АД.

1.2 Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите е в състав:

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Сирма Илиева Атанасова - Заместник-председател на Съвета на директорите (до.17.07.2025г.);

Красимир Михайлов Русинов – избран за член на Съвета на директорите на проведеното Общо събрание на акционерите на 30.06.2025г. и вписан в Търговския регистър като член на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на 17.07.2025г.

Петя Бончева Иванова - член на Съвета на директорите;

1.3 Общ преглед на дейността на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ през 2025г.

Осъществяваната от „Форуком фонд имоти“ АДСИЦ основна дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Фонда е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Съгласно устава инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите действия за емитиране на облигационен заем, който ще подпомогне реализиране на инвестиционните намерения на дружеството.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на дружеството:

Приходите от дейността, които Дружеството реализира през 2025 г. са в размер на 2 168 хил лв., които са приходи от наем.

Основна част от разходите през периода заемат разходите за външни услуги, данък сгради и такса смет – 394 хил. лв.

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2025 г. спрямо 2024 г. са както следва:

№	Показатели	2025 г.	2024 г.
1	Финансов резултат	721	1,167
2	Приходи от наем на недвижими имоти	2,168	2,152
3	Печалби от продажба на инвестиционни имоти	-	199
4	Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	260	1,038
5	Оперативни разходи	(554)	(601)
6	Разходи за лихви	(1,153)	(1,621)
7	Собствен капитал	6,990	6,269
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	35,194	35,827
9	Обща сума на активите	42,184	42,096
10	Краткотрайни активи	488	695
11	Краткосрочни задължения	8,999	4,212
12	Краткосрочни вземания	456	627
13	Парични средства	32	68
14	Дългосрочни задължения	26,195	31,615

Общият размер на инвестиционните имоти за текущата година е 35,449 хил. лв. (2024 г.: 35,154 хил. лв.).

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

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. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

В края на февруари 2026 г. настъпи значимо геополитическо събитие в Близкия изток, което доведе до засилено регионално напрежение и повишена несигурност.

Поради ескалиращото геополитическо напрежение от февруари 2026 г. насам се наблюдава съществено увеличение на пазарната волатилност, както и колебания в цените на енергията, петрола и природния газ. Очаква се нарастване на инфлационния натиск, нарушения на световните вериги за доставки и забавяне на икономическия растеж.

Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от засегнатия регион. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, рентабилността.

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

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент сред основните приоритети на дружеството са да инвестира в покупко-продажбата на нови недвижими имоти и отдаването им под наем. Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради естеството на своята дейност "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

6. Наличие на клонове на предприятието

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ няма регистрирани клонове.

7. Използвани от предприятието финансови инструменти, цели и политика на предприятието по управление на финансовия риск

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко категории вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. Обичайно дружеството признава в отчета си за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актив в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансовото състояние.

Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към “други доходи от дейността”.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Затова общото управление на риска е фокусирано върху

прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева.

На база посоченото по-горе, към момента на изготвяне на настоящия доклад, оценяваме Валутния риск като: нисък, към без риск.

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме ликвидния риск като: среден.

Риск, свързан с паричния поток

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме риска, свързан с паричния поток като: среден.

Кредитен риск

Кредитен риск възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за дружеството изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

На база посоченото по-горе, познаването на кредитната политика на банките, състоянието на банковата система по време на финансова криза, както и кредитната политика на дружеството, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяваме кредитния риск като: **среден**.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка, които не са се променяли през периода и облигационен заем с фиксиран лихвен процент в резултат на което Дружеството не е било изложено на съществен лихвен риск.

Допълнителна информация за финансовите рискове, пред които е изложено Дружеството е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

8. Информация по чл. 187 д за сделки със собствени акции

През 2025 година „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

9. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно решение на Дружеството, Самир Мюмюнов Мутишев е получил за 2025 година брутни възнаграждения за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 54,480 лв.

Съгласно решение на Дружеството, Сирма Илиева Атанасова е получила за 2025 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1,680 лв.

Съгласно решение на Дружеството, Красимир Русинов е получила за 2025 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1,440 лв.

Съгласно решение на Дружеството, Петя Бончева Иванова е получила за 2025 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,880 лв.

10. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на дружеството

През 2025 година членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

11. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

12. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Самир Мюмюнов Мутишев - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Самир Мюмюнов Мутишев има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

"К1 Индустриален парк" ЕООД, с ЕИК 205441342, Управител;
„Топликос пропърти“ ЕООД, с ЕИК 207174596, Управител

Сирма Илиева Атанасова, заместник председател на Съвета на директорите

Сирма Илиева Атанасова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„ССБ“ АД, с ЕИК 121723607, гр. София, член на Съвета на директорите;
"Оптум Аналитика" ЕООД, с ЕИК 202651442, гр. София, Собственик;
„Архимед 1“ ЕООД, с ЕИК 207447479, гр. София, Собственик;

Красимир Михайлов Русинов, член на Съвета на директорите – няма участие в управителните и/или контролни органи на други дружества;

Петя Бончева Иванова, член на Съвета на директорите

Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

„Липтекс“ ООД, с ЕИК 208368611, гр. Габрово, Управител

13. Договори по чл.240 б от Търговския закон, сключени през годината

През 2025 г. членовете на Съвета на Директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

14. Планирана стопанска политика

Съгласно Устава на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.
- покупко- продажби на инвестиционни имоти

Стратегията за постигане на инвестиционните цели се концентрира върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Инвестиционна политика

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба /отдаване под наем/ предоставяне за управление на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи, необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива).

Информация относно общите европейски приоритети при финансовото отчитане

1. Въпроси, свързани с климата:

- Съответствие между финансовите отчети, изготвени по общата рамка за финансово отчитане МСФО, и нефинансовата информация.

Предвид специализираната дейност на дружеството, неговите основни активи са бизнес сгради, които имат много дълъг експлоатационен живот, както и при своевременната им поддръжка експлоатационният срок се увеличава. В този контекст, отпечатъкът върху природата от дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е минимален.

- Обезценка на нефинансови активи.

Оценката на всички активи, собственост на „Форуком Фонд Имоти ” АДСИЦ, се извършва ежегодно от специализирани и сертифицирани дружества, което гарантира обективна оценка спрямо пазарните и икономически условия.

- Провизии, условни задължения и условни активи.

През текущия и предходния период, не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството.

- Споразумения за изкупуване на енергия.

Дружеството не е сключвало договори и споразумения за изкупуване на енергия.

2. Преки финансови последици от руската инвазия в Украйна:

- Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна, както и наложените международни санкции срещу Руската федерация, оказват влияние върху икономическата и пазарната среда в Европа. Това се проявява основно чрез колебания в цените на енергийните ресурси и повишена икономическа несигурност.

Към настоящия момент дейността на „Форум Фонд Имоти“ АДСИЦ не е съществено засегната от тези събития. Дружеството продължава да извършва дейността си при нормални пазарни условия, като ръководството следи внимателно развитието на геополитическата обстановка.

- Загуба на контрол, съвместен контрол или способност за упражняване на значително влияние.

Мажоритарен акционер на „Форум Фонд Имоти“ АДСИЦ с 82.54 % е „К1 Индустриален парк“ ЕООД.

- Преустановени дейности, нетекущи активи, държани за продажба.

През годината, както и след края на отчетния период, активите и бизнес отношенията на дружеството са изградени само на територията на България. В тази връзка дружеството не понася тежест от прекратяване на взаимоотношения с Русия и Беларус.

- Обезценка на нефинансови активи.

Активите на „Форум Фонд Имоти“ АДСИЦ са сгради и не са обвързани с енергийна криза.

3. Макроикономическа среда

- Обезценка на нефинансови активи.

Дружеството може да бъде повлияно от повишение на лихвените проценти засягащи кредитните му експозиции. Предвид срока до пълното погасяване на кредита, оценката на дружеството за повишението на лихвите е, че ще окаже минимален ефект върху финансите. Също така, облигационната емисия е с фиксиран лихвен процент, което защитава дружеството от неблагоприятно повишаване на лихвените нива.

- Доходи на наети лица.

Доходите на служителите в дружеството не са обвързани с инфлационните процеси в дружеството, възнагражденията се определят от професионализма и качествата на наетите служители.

- Приходи от договори с клиенти.

Информацията за приходи на дружеството от договори с клиенти е предоставена в поясненията към годишния финансов отчет на „Форум Фонд Имоти“ АДСИЦ.

- Финансови инструменти.

Дружеството съгласно специфичната си юридическа форма, няма правната възможност, да извършва сделки с финансови инструменти.

4. Въпроси, свързани с климата

- Стратегии, показатели и цели.

Съгласно основната дейност на дружеството и активите, които притежава не влияе на климатичните условия и не представлява риск за околната среда.

- съществени въздействия, рискове и възможности и свързаност с финансовото отчитане.

Към момента „Форум Фонд Имоти“ АДСИЦ не е повлияно от директни икономически стимули, целящи промените в климата.

5. Оповестявания във връзка с член 8 от Регламента за таксономията.

Дружеството има сключен договор с компания, която извършва конвертирането в машинен вид, съгласно изискванията от ЕС.

6. Обхват на докладване и качество на данните:

- Обхват на нефинансовото отчитане на емитента.

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ разкрива информация за партньорите с които е в икономически взаимоотношения с максимална финансова прозрачност.

- Надеждност на данните, използвани за нефинансовото отчитане.

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ е изградило система за навременно разпространяване на информация към заинтересованите лица. Както финансовите, така и нефинансовите данни оповестявани от дружеството са максимално точни и обективни.

Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ се формират от продажбата на притежаваните инвестиционни имоти и от отдаването им под наем. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година. Приходите от дейността се формират основно от наеми в размер на 2,168 хил. лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Като дружество със специална инвестиционна цел, приходите от дейността на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ се формират от продажбата на притежаваните инвестиционни имоти и отдаването им под наем. Поради естеството си дружеството няма доставчици на материали необходими за производство на стоки или предоставянето на услуги. Няма промени в структурата на приходите от дейността през периода.

Дружеството притежава бизнес и административни имоти на територията на България, които се отдават под наем.

Реализираните приходи от наем на дружеството от един корпоративен клиент – несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на България са в размер на 97 % от приходите от наем през 2025 година.

Приходите на Фонда са реализирани изцяло на територията на Р България.

3. Информация за сключени съществени сделки.

За дейността на дружество със специална инвестиционна цел от основно значение са покупо-продажбите на недвижими имоти.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2025 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ не е сключвало сделки извън обичайната дейност на Дружеството или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2025 г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

Информация за дялови участия:

Дружеството не притежава дялови участия.

Информация за основните инвестиции в лева:

Дружеството притежава инвестиции само в инвестиционни имоти.

Тип на имота	Местоположение	Балансова стойност в лева
Бизнес сграда	гр. Стара Загора	8 118 570.00
Бизнес сграда	гр. Севлиево	3 120 720.00
Бизнес сграда	гр. Враца	1 812 750.00
Бизнес сграда	гр. Ямбол	2 641 420.00
Бизнес сграда	гр. Шумен	852 520.00
Бизнес сграда	гр. София	5 580 390.00
Бизнес сграда	гр. Слънчев бряг	441 360.00
Търговски обект	гр. Горна Оряховица	169 390.00
Търговски обект	гр. Хасково	120 560.00
Депо за отпадъци	Гр.Хасково	12 582 790.00

8. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към 31 декември 2025 година Дружеството има сключени договори за заем с местна банка както следва:

- Договор от 19.04.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 7,300 хил. лв. със срок на погасяване до 19.04.2031 година;
- Договор от 25.11.2019 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 9,000 хил. лв. със срок на погасяване до 25.11.2031 година;
- Договор от 17.12.2020 година, сключен с Централна Кооперативна Банка АД за покупка на имот. Размерът на кредита е 4 920 хил. лв. със срок на погасяване до 17.12.2032 година.

9. **Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2025 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

10. **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През 2025 г. не са извършвани нови емисии на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Към 31 декември 2025 г. активите на "ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ" АДСИЦ възлизат на общо на 42 184 хил. лева. От тях инвестиционните имоти са в размер на 35 449 хил. лева, вземания от клиенти по договори за наем 7 хил. лева, други вземания 449 хил. лева, а паричните средства са в размер на 32 хил. лв.

Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от основен капитал, премиен резерв, натрупани печалби е в размер на 6,990 хил. лв. Дружеството не е публикувало прогнози относно финансовите резултати за 2025 година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството се е възползвало от възможността си за финансиране чрез привличане на средства от банкови кредити, които спрямо икономическата ситуация е с ниска цена, спрямо резултата който ще бъдат реализирани след използването му в основната дейност на дружеството.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към 31 декември 2025 г. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 32 хил. лева (съгласно отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.).

Към датата на изготвяне на отчета „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е ползвало краткосрочни, дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, емитиране на акции или облигации на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и Международни стандарти за финансови отчети. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съобразността им с българското законодателство и счетоводните стандарти.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната 2025 г. има следната промяна в състава на Съвета на Директорите на дружеството:

Сирма Илиева Атанасова - Заместник-председател на Съвета на директорите (до.17.07.2025г.);
Красимир Михайлов Русинов – избран за член на Съвета на директорите на проведеното Общо събрание на акционерите на 30.06.2025г. и вписан в Търговския регистър като член на Съвета на директорите на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ на 17.07.2025г.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата.

Гласуваните от Общото събрание годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са в размер на 2,880 лв. на всеки от тях.

По решение на Съвета на директорите на Изпълнителния директор са начислени постоянни възнаграждения в размер на 54,580 лв.

Начислените възнаграждения на всеки един от членовете са както следва:

- Самир Мюмюнов Мутишев, възнаграждение за изпълнението на функциите си като Изпълнителен директор и член на СД в размер на 54,480 лв.
- Сирма Илиева Атанасова, възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1,680лв.
- Петя Бончева Иванова, възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 2,880лв.
- Красимир Русинов е получила за 2025 година брутно възнаграждение за изпълнението на функциите си на член на СД в размер на 1,440 лв.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2025 година членовете на СД не притежават акции на Дружеството. Дружеството не е предоставяло опции върху издадените от него ценни книжа.

19. **Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Към момента на изготвяне на този документ на Дружеството не е известна информация за договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства срещу Дружеството.

21. **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзка с инвеститорите към 31.12.2025 г. е Тони Ганчев, с адрес за кореспонденция: град Севлиево, ул. Стефан Пешев 87.

Samir

Myumyunov

Mutishev

Digitally signed by Samir
Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30 12:27:18
+03'00'

Самир Мутишев,

Изпълнителен директор

Дата: 30.03.2026 г.

**Информация по Приложение № 3
към чл. 10, т.2 от Наредба №2 на КФН
„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ**

1. Информация за ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2025 г. акционерният капитал на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е в размер на 1 810 хил. 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.

Емисията акции, издадена от Дружеството е регистрирана за търговия на “БФБ - София” АД.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ към 31.12.2025 г. са:

Акционер	Брой акции към 31.12.2023 г.	Процент(%) от капитала
К1 Индустриален Парк	1 493 740	82.45
Универсален пенсионен фонд "СЪГЛАСИЕ"	126 100	6.97

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права:

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона:

„Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

30.03.2026 г.

Изпълнителен директор:

Samir
Myumyunov
Mutishev

Digitally signed by Samir
Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30
12:27:40 +03'00'

/Самир Мутишев/

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦ

на

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

(допълнение към Годишния доклад за дейността за 2025г.)

Цялостната организация на дейността на Дружеството през 2025 г. на ежедневна база не дава възможност за изчерпателно изброяване на всички действия, представляващи изпълнение на приетата от „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ програма, като в изложеното по-долу са посочени задължителните реквизити съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК:

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност

а. Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

б. Друг кодекс за корпоративно управление

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление на заседание на Съвета на директорите, проведено на 17.10.2006 г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

с. информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“

Няма допълнителни практики.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Дружеството спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление.

Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс.

Основания : Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята ежедневна дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Поради това и отчитайки естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не се налага приемането на Етичен кодекс, в който формално да се посочват спазваните от ръководството принципи.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Основания: Практиката се прилага частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ

Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Препоръчително е председателят на Съвета на директорите да бъде независим директор.

Основания : Практиката се прилага частично, доколкото изпълнителният директор на Дружеството е избран и за председател на СД.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.

Основания : Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Основания : Този текст е препоръчителен. Не се поставя ограничение за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

Възнаграждение

Основания : Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. На следващо място, акционерите са приели решение да се изплащат по 240 лв. на месец възнаграждение на всеки член от Съвета на директорите.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Основания : В Устава на дружеството са посочени задълженията на СД, в това число и относно избягването на конфликти на интереси. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, правният механизъм за избягване и разкриване на конфликти на интереси в достатъчна степен гарантира правата на настоящите и потенциални акционери и на дружеството като такова. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

Комитети

Основания : Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото при отчитане естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не е идентифицирана необходимост от създаването на допълнителни комитети. В съответствие с изискванията на действащия до 02.12.2016 г. чл. 40ж ЗНФО, членовете на Съвета на директорите са изпълнявали функциите на одитен комитет, като заседанията се ръководят от председателя на Съвета на директорите (неизпълнителен член). След влизането в сила на новия Закон за независимия финансов одит и съобразно предвидените в него срокове, Дружеството в качеството си на предприятие от обществен интерес е създаден одитен комитет на 31.05.2017 г. и са приети правила за дейността му в съответствие с чл. 107, ал. 7 от новия ЗНФО.

Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление.

Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Основания: При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление и ЗНФОИСУ. Предложението за избор на външен одитор идва от страна на Одитния комитет, а изборът му е в компетенциите на Общото събрание на акционерите. Съгласно действащия от 02.12.2016 г. ЗНФОИСУ, одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажменти в продължение на 10 поредни години (за одиторско предприятие) и 7 поредни години (за одитор, който работи чрез индивидуална практика) от датата на назначаване в одитираното предприятие. Те не могат да участват в одита на същото предприятие преди изтичането на четири години от оттеглянето си от ангажмента за одит. Регистриран одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет на предприятие от обществен интерес, се оттегля, след като е изпълнявал одиторски ангажменти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването му, съгласно чл. 65 от ЗНФОИСУ. Този регистриран одитор не може да изпълнява ангажменти за задължителен финансов одит в това предприятие в продължение на 5 години от датата на оттеглянето си. Отговорен одитор, който извършва задължителен финансов одит на финансов отчет от името на одиторско дружество в предприятие от обществен интерес, се заменя, след като е изпълнявал одиторски ангажменти по задължителен финансов одит в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването на одиторското дружество в това предприятие. Този регистриран одитор не може да изпълнява в качеството си на отговорен одитор ангажменти за задължителен финансов одит в предприятието в продължение на 5 години от датата на оттеглянето му.

Годишният финансов отчет на „Форуком фонд имоти“ АДСИЦ за отчетната 2025 г. е заверен от Специализирано одиторско предприятие „Филипов Одитинг“ ООД, избрано на Общото събрание на акционерите по писмено предложение на Съвета на директорите, ръководени от установените изисквания за професионализъм с подкрепата от Одитния комитет.

Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Основания : Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 3 от настоящата декларация за корпоративно управление.

Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Основания : Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да поддържа англоезична версия на интернет страницата си, както и да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения. Всички акционери на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2025 г. поддържа интернет страница www.foruscom-ivoti.com, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, „Българска фондова борса – София” АД чрез „Екстри” и в „Централен депозитар” АД. С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронния бюлетин на Инвестор.бг - <http://www.investor.bg/bulletin> .

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ има назначен директор за връзки с инвеститорите – Тони Ганчев. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси.

Основания : Този текст е препоръчителен и се прилага частично с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

Основания : Този текст е препоръчителен и се изпълнява частично с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си. Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Глава шеста - ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ

Основания : Дружеството не прилага практиките по тази глава, защото не е институционален инвеститор, попечител или пазарен оператор по смисъла на закона и не е допуснато до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която е учредено. Също така, Дружеството не е отговорно за изготвяне на анализи и консултации, извършвани от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, освен в случаите на ангажирането на такива във връзка с публично предлагане на нови емисии ценни книжа.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която дружествата да следват. Ето защо, за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100 н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска /системата/, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Изпълнителният директор носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Изпълнителният директор изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на Изпълнителния директор се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съизмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Изпълнителният директор докладва на СД относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Изпълнителния директор, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

- **Ангажимент за компетентност.**

Изпълнителният директор на дружеството и лицата ангажирани с процеса на вътрешен контрол и управление на риска притежават необходимите познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите, които изисква процесът, които определят длъжностната характеристика на дадено лице. Изпълнителният директор на дружеството следи нивата на компетентност за конкретни работни места и начините, по които тези нива се превръщат в изисквани реквизити за умения и познания.

- **Участие на лицата, натоварени с общо управление.** Съзнанието за контрол в дружеството се влияе в значителна степен от лицата, натоварени с общо управление, а именно Изпълнителния директор на дружеството. Отговорностите на Изпълнителния директор са уредени в Устава на дружеството и договора за управление. Допълнително Изпълнителният директор е натоварен и с надзор върху проектирането на модела и ефективното функциониране на процедурите за предупреждение и процесите за преглед на ефективността на вътрешния контрол на дружеството.

- **Философия и оперативен стил на ръководството.** Философията и оперативният стил на ръководството обхващат широка гама характеристики. Нагласите на Изпълнителния директор и неговите действия във връзка с финансовото отчитане се проявяват чрез консервативния избор измежду наличните алтернативни счетоводни принципи.

- **Организационна структура.** Установяването на подходяща организационна структура включва вземане под внимание на основните области на правомощия и отговорности и подходящите йерархични нива на отчетност и докладване. Изпълнителният директор преценява уместността на организационната структура на дружеството, като съобразява тази структура с размера и характера на дейностите на дружеството.

- **Възлагане на правомощия и отговорности.** При възлагането на правомощия и отговорности на останалите служители в дружеството се отчитат приложимите за сектора бизнес практики, познания и опит на служителите и наличните в дружеството ресурси.

- **Политика и практика, свързани с човешките ресурси.** Политиката и практиката, свързани с човешките ресурси, често показват важни въпроси във връзка със съзнанието за контрол на дружеството. При подбора на персонал Изпълнителният директор се фокусира върху образователния ценз, предишен професионален опит, минали постижения и доказателства за почтеност и етично поведение. По този начин изразява и ангажираността на дружеството да назначава компетентни и надеждни служители.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на Изпълнителния директор представлява базата за начина, по който той определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Изпълнителният директор идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Изпълнителният директор се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подобно описание на рисковете, характерни за дейността на дружеството, е представено в доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал; разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции; обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите; прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга; обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към Изпълнителния директор.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Информационната система включва инфраструктура (физически и хардуерни компоненти), софтуер, хора, процедури и данни. Редица информационни системи ползват активно информационни технологии (ИТ).

Информационната система, имаща отношение към целите на финансовото отчитане, която включва системата за финансово отчитане, обхваща методи и документация, които:

- идентифицират и отразяват всички валидни сделки и операции;
- описват своевременно сделките и операциите с достатъчно подробности, позволяващи подходящата им класификация за целите на финансовото отчитане;
- оценяват стойността на сделките и операциите по начин, който позволява отразяване на тяхната подходяща парична стойност във финансовия отчет;
- определят времевия период, през който са възникнали сделките и операциите, за да позволят записването им в подходящия счетоводен период;
- представят подходящо сделките и операциите и свързаните с тях оповестявания във финансовия отчет.

Качеството на информацията, генерирана от системите, се отразява на способността на ръководството да взема целесъобразни решения при управлението и контрола на дейностите на предприятието и при изготвянето на надеждни финансови отчети.

Комуникацията, която включва предоставяне на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху финансовото отчитане, може да е под формата на наръчници за счетоводната политика, ръководства за счетоводно и финансово отчитане по изготвянето на отчети и меморандуми. Комуникацията може да бъде осъществявана в електронен вид, устно или чрез действията на ръководството.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Изпълнителният директор извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

Обикновено контролните дейности, които биха могли да имат отношение към одита, могат да бъдат категоризирани като политика и процедури, свързани със следното:

- Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността. Тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни - оперативни или финансови - едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; и преглед на резултати от работата по функции или по дейности.

- Обработка на информацията. Двете общи категории на контролните дейности в информационните системи са контролите на приложните програми и общите ИТ контроли, които представляват политика и процедури, свързани с множество приложни програми и подкрепят ефективното функциониране на контролите върху приложните програми, като спомагат за гарантиране на непрекъснатото правилно функциониране на информационните системи. Примерите за контроли върху приложните програми включват проверка на математическата точност на записите, поддържане и преглед на сметки и оборотни ведомости, автоматизирани контроли, като проверки на входящите данни и проверки за последователността на номерацията и неавтоматично проследяване на докладите за изключения. Примерите за общи ИТ контроли включват контроли върху промяната на програмите, контроли, които ограничават достъпа до програми или данни, контроли върху внедряването на нови издания пакетни софтуерни приложни програми и контроли върху системен софтуер, ограничаващи достъпа или текущото наблюдение върху ползването на системните помощни функции, които биха могли да променят финансови данни или записи, без да оставят одиторска следа.

Физически контроли. Тези дейности обхващат:

- физическата сигурност на активите, включително подходящи мерки за опазване, като например обезопасени съоръжения и условия за достъп до активи и документи;
- одобрение на достъп до компютърни програми и файлове с данни;
- периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи (например, сравняване на резултатите от преброяванията на паричните средства и резултатите от инвентаризациите със счетоводните документи).

Степента, до която физическите контроли, целящи предотвратяването на кражба на активи, са свързани с надеждността при изготвянето на финансовия отчет и следователно с одита, зависи от обстоятелства, като например, случаите, при които активите са изключително податливи на злоупотреба.

- Разделение на задълженията. Възлагане на отговорностите за одобрение на сделки и операции, записването им и поддържането на отговорност за активите на различни лица. Разделянето на задълженията е предвидено с цел намаляване възможностите да се

позволи на някое лице да бъде в позиция както да извърши, така и да прикрие грешки или измама в обичайния ход на изпълнение на задълженията си.

Възможно е някои контролни дейности да зависят от съществуването на подходяща политика на по-високо ниво, установена от ръководството или лицата, натоварени с общо управление. Например, контролите върху одобренията могат да бъдат делегирани съгласно установени насоки, като например инвестиционни критерии, определени от лицата, натоварени с общо управление; възможен е и вариант, при който нерутинни сделки и операции, като големи придобивания или продажби, изискват конкретно одобрение на високо ниво, включително в някои случаи това на акционерите.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. Относно предложенията за поглъщане

4.1 Информация по член 10, параграф 1, буква „в“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31 декември 2025 г. „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД притежава 82.54% от емитирания капитал и право на глас в Общото събрание на акционерите.

4.2 Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

4.3 Информация по член 10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.4 Информация по член 10, параграф 1, буква „з“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменение в учредителния договор

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без

ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

Правилата са подробно описани в Устава на дружеството, който е публикуван по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър - <http://www.brra.bg>, давайки възможност на всички трети лица да се запознаят с него.

4.5 Информация по член 10, параграф 1, буква „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правомощия на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в Устава на Дружеството. Към настоящия момент Съветът на директорите не е овластен с Устава да емитира или изкупува акции.

5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

Членове на съвета на директорите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ са Самир Мюмюнов Мутишев – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите, Сирма Илиева Атанасова – зам. председател на Съвета на директорите (до 17.07.2025г) Красимир Михайлов Русинов от 17.07.2025г – член на Съвета на директорите, и Петя Бончева Иванова – независим член на СД.

Във финансовия отчет за 2025 г. и в приложения към него Годишен отчет за дейността на Дружеството за 2025 г. се съдържа подробна информация за притежаваните от членовете на СД акции от капитала на Дружеството, получени възнаграждения и/ или компенсации, както и за участията на всеки от членовете в контролни и/ или управителни органи на други търговски дружества и притежаваните от тях дялове от капитала на други на дружества.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник-председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство; възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този устав и ЗДСИЦДС; взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството; взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист на Дружеството.

Членовете на Одитния комитет са: Ирена Китанова – председател, Катерина Христова – член, Таня Христова Савова – член, Ивелина Димитрова Каланова – Пъшева-член;

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорни органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Неприложимо съгласно чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Samir
Myumyunov
Mutishev



Digitally signed by Samir
Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30 12:28:18
+03'00'

Самир Мутишев,
Изпълнителен директор

Дата: 30.03.2026 г.

Информация по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация

и

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба 2

За периода 01.01.2025– 31.12.2025 г.

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;

Към 31.12.2025 г. относителният дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани недвижими имоти е 90%.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот

През периода 01.01.2025 – 31.12.2025 г. дружеството е сключило предварителен договор за продажби на активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот.

3. Информация по чл. 5, ал. 7 и ал.9 от ЗДСИЦДС

През отчетния период активите на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ възлизат на 42 184 хил. лв., като 100% от тях са в резултат на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС. През отчетния период приходите от наем на "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ са в размер на 2 168 хил. лв., от тях 100.00 % са в резултат на дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС

4. Информация по чл. 25, ал. 1- 5 от ЗДСИЦДС

През отчетния период "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ не е инвестирало в никакви видове облигационни инструменти, както и не притежава финансови инструменти от други дружества със специална инвестиционна цел, специализирани дружество по чл. 28 ал. 1 от ЗДСИЦДС и трети лица по чл. 27, ал. 4. от ЗДСИЦДС.

5. Информация по чл. 26, ал. 1 и ал. 2 от ЗДСИЦДС

През отчетния период "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ, не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло и не е получавало заеми от лица, различни от банкови институции.

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ през периода не е теглило банков кредит, за изплащане на лихви по банкови и облигационни задължения.

6. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ не притежава недвижими имоти извън територията на Република България.

Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба 2

7. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти на Дружеството – През разглеждания отчетен период не са извършвани строежи и ремонти на недвижимите имоти на Дружеството;

8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда – към 31.12.2025 г. относителният дял на неплатените наеми и лизингови вноски спрямо общата стойност на вземанията е 1 %.

30.03.2026 г.

Изпълнителен директор:

Samir
Myumyuno
v Mutishev

Digitally signed by
Samir Myumyunov
Mutishev
Date: 2026.03.30
12:28:32 +03'00'

/Самир Мутишев/

**ИНДИВИДУАЛЕН
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2025 г.**

	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4.1	35 449	35 154
Предплатени суми за придобиване на активи	4.1	24	24
Инвестиции в дъщерни дружества	4.4	6 223	6 223
Общо нетекущи активи		41 696	41 401
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	456	627
Пари и парични еквиваленти	6	32	68
Общо текущи активи		488	695
Общо активи		42 184	42 096
Собствен капитал			
Основен капитал	7	1 810	1 810
Премиен резерв		2	2
Неразпределена печалба		5 178	4 457
Общо собствен капитал		6 990	6 269
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	8	26 195	31 615
Нетекущи пасиви		26 195	31 615
Текущи пасиви			
Текущи задължения по лихвени заеми		5 567	3 620
Търговски и други задължения	9	3 432	592
Текущи пасиви		8 999	4 212
Общо пасиви		35 194	35 827
Общо собствен капитал и пасиви		42 184	42 096

Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: Danail Ganev Kernov
 Буккипинг БК ЕООД,
 Данаил Кернов,
 Управител

Digitally signed by
 Danail Ganev Kernov
 Date: 2026.03.30
 13:46:22 +03'00'

Изпълнителен директор: Samir Myumyunov Mutishev
 Самир Мутишев

Digitally signed by
 Samir Myumyunov
 Mutishev
 Date: 2026.03.30
 12:28:46 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
 Управител
 Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
 Digitally signed by
 MONIKA
 IVELINOVA
 ASENOVA
 Date: 2026.03.30
 16:02:46 +03'00'

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА
И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**
за годината,
приключваща на 31 декември 2025 година

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4.2	2 168	2 152
Други приходи	4.2	-	199
Общо приходи		2 168	2 351
Печалба (загуба) от преценка на инвестиционни имоти, нетно		260	1 038
Финансови разходи	11	(1 153)	(1 621)
Разходи за външни услуги	12	(394)	(439)
Разходи за персонала	13	(132)	(130)
Разходи за материали	-	(28)	(32)
Общо разходи		(1 707)	(2 222)
Печалба/(Загуба) за годината		721	1 167
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		721	1 167
Доход на акция	14	0.40 лв.	0.65 лв.
Дивидент на акция	10	-	-

Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: **Danail Ganev Kernov**
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Digitally signed by
Danail Ganev Kernov
Date: 2026.03.30
13:46:41 +03'00'

Изпълнителен директор: **Samir Myumyunov Mutishev**
Самир Мутишев

Digitally signed by Samir
Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30
12:29:00 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Date: 2026.03.30
16:03:01 +03'00'

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ
ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
за годината, приключваща на 31 декември 2025 година

Всички суми са представени в '000 лв.

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 810	2	3 290	5 102
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	1 167	1 167
Дивидент	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 810	2	4 457	6 269
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	721	721
Салдо към 31 декември 2025г.	1 810	2	5 178	6 990

Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: Danail Ganev Kernov
 Буккипинг БК ЕООД,
 Данаил Кернов,
 Управител

Digitally signed by Danail Ganev Kernov
 Date: 2026.03.30 13:46:56 +03'00'

Изпълнителен директор: Samir Myumyuno v Mutishev
 Самир Мутишев

Digitally signed by Samir Myumyunov Mutishev
 Date: 2026.03.30 12:29:14 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
 Управител
 Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
 Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA
 Date: 2026.03.30 16:03:14 +03'00'

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2025 година

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	6 092	3 364
Плащания на доставчици и други кредитори	(253)	(2 333)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения (Платени)/възстановени данъци	(123) (1 094)	(119) (677)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	4 622	235
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(35)	(21)
Авансови плащания за продажба на имоти	-	2 960
Други плащания за инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(35)	2 939
Финансова дейност		
Платени лихви и такси по заеми	(1 223)	(1 850)
Погасени лихвени заеми	(3 400)	(1 309)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 623)	(3 159)
Печалба/(Загуба) от валутна преценка на пари и парични еквиваленти		
Изменение на наличностите през годината	(36)	15
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	68	53
Парични наличности в края на периода	32	68

Индивидуалният финансов отчет е одобрен на 30.03.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: Danail Ganev Kernov
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Digitally signed by
Danail Ganev Kernov
Date: 2026.03.30
13:47:14 +03'00'

Изпълнителен директор:

Samir Myumyuno v Mutishev
Самир Мутишев

Digitally signed by
Samir Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30
12:29:28 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Date: 2026.03.30
16:03:27 +03'00'

***ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025***

1. Информация за дружеството

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ (дружеството или фондът) е публично акционерно дружество, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса АД с Борсов код FFI. Фондът е учреден през 2006 година по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Седалището и адресът на управление на дружеството са град Севлиево ул. Стефан Пешев 87.

Основният предмет на дейност на фонда е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или продажба.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). За осъществяване на дейността си дружеството притежава лиценз от 02 октомври 2006 година, издаден с Решение № 781- ДСИЦ от Комисията за финансов надзор.

Инвестиционната цел на дружеството е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България. Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав:

- Самир Мюмюнов Мутишев – председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сирма Илиева Атанасова – заместник-председател на Съвета на директорите (до 17.07.2025г);
- Красимир Михайлов Русинов – избран за член на Съвета на директорите на проведеното Общо събрание на акционерите на 30.06.2025г. и вписан в Търговския регистър като член на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на 17.07.2025г.
- Петя Бончева Иванова – член на съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор - Самир Мюмюнов Мутишев.

Лицата, натоварени с общо управление са представени от Одитния комитет на Дружеството в състав, както следва: Ирена Алексиева Китанова – Председател на Одитния комитет, Катерина Христова Христова – член, Ивелина Димитрова Каланова – Пъшева-член

Фондът има четирима служители, назначени по трудов договор, на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите и трима помощен персонал.

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество “КИДАТ ГРУП” ЕООД. На дружество “Буккипинг БК” ЕООД е възложено счетоводното обслужване на фонда.

Настоящия индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 30 март 2026 година.

2. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне на индивидуалния годишен финансов отчет

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя индивидуалния си финансов отчет в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Този финансов отчет е индивидуален финансов отчет на Дружеството.

Консолидираният финансов отчет, за годината, приключваща на 31.12.2025 г. е в процес на изготвяне със срок на представяне 30.04.2026 г.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2025 година МСС се състоят от: МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2025 година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Съветът по МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени.

Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Първоначално прилагане на нови и променени МСФО, които са в сила за текущия отчетен период

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС;

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.

- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Договори, позоваващи се на зависима от природата електроенергия (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване и предположение за действащо предприятие.

Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба, които се отчитат по справедлива стойност.

2.4. Значими събития през текущия период

Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна, както и наложените международни санкции срещу Руската федерация, оказват влияние върху икономическата и пазарната среда в Европа. Това се проявява основно чрез колебания в цените на енергийните ресурси и повишена икономическа несигурност.

Към настоящия момент дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е съществено засегната от тези събития. Дружеството продължава да извършва дейността си при нормални пазарни условия, като ръководството следи внимателно развитието на геополитическата обстановка.

2.5. Действащо предприятие

Финансовият отчет на дружеството към 31 декември 2025 година е изготвен на база принципа за действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия годишен индивидуален финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на фонда да продължи своята дейност като действащо предприятие.

Въпреки, че текущите пасиви превишават текущите активи към 31 декември 2025 година с 8 511 хил. лв., поради спецификите в дейността на дружествата със специална инвестиционна цели, секюритизиращи недвижими имоти, ръководството е уверено, че ще осигури ресурси за навременното погасяване на задълженията на дружеството.

На база на направения анализ на способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да направят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да пораждат съществени съмнения относно неговата валидност и които да бъдат оповестени в настоящия финансов отчет. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от края на отчетния период.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне по-добра съпоставимост спрямо промените от текущия период.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за двата съпоставими периода са представени в настоящия индивидуален финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.9. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база по официалния курс на БНБ за последния работен ден на месеца.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са притежавани от дружеството земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или с инвестиционна цел, чрез увеличение на тяхната стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След тяхното първоначално признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява промените в пазарните условия към края на отчетния период. За нейното определяне се използват услугите на независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност на даден инвестиционен имот се признава в момента на начисление в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато е изваден трайно от употреба, без да се очаква никаква икономическа изгода от него. Печалбите или загубите от освобождаването се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване.

3.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Инвестиционни имоти, държани за продажба, се отчитат по справедлива стойност съгласно МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности*. Те се класифицират в тази категория, ако техните преносни стойности ще се възстановят по-скоро чрез

сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Това условие се счита за удовлетворено, единствено когато продажбата е много вероятна и активът е на разположение за незабавна продажба в настоящото си състояние. Ръководството трябва да е поело ангажимент за продажба, която се очаква да изпълни изискванията.

3.3. Финансови инструменти

Признаване, оценяване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

3.3.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата или през друг всеобхватен доход;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансовите активи на дружеството включват търговски и други вземания, паричните средства и еквиваленти.

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните депозити, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи.

Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Парични средства**

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.3.3. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия,

разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка относно търговските вземания, които са индивидуално значими.

Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на очакваните парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката на търговските вземания през текущия период се отчита като приход и разход. Когато се очаква вземане да бъде събрано до една година, то се отчита като текущ актив. В останалите случаи вземанията се отчитат като нетекущи активи.

Бъдещите парични потоци, определени за група от финансови активи, които колективно се оценяват за обезценка се определят на база на историческа информация, касаеща финансови активи с характеристики на кредитния риск подобни на характеристиките на групата финансови активи. Активи, на които се прави индивидуална обезценка не влизат в група за обезценка.

Дружеството използва опростен подход при отчитането на обезценките на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 60 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане следва да бъде обезценено.

При оценяването на очакваните кредитни загуби по търговските вземания, дружеството е

използвало натрупания си опит в областта на кредитните загуби по търговски вземания от съответния вид, за да оцени приблизително очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи.

3.3.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски задължения, задължения по банкови и облигационни заеми и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Финансовите пасиви се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, прекратено или изтече по давност.

3.4. Основен капитал и натрупани резултати

Акционерният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции в деня на регистрирането и съответства на актуалната регистрация на дружеството. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като **премийни резерви**.

Неразпределената печалба / Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокритите загуби от минали години.

3.5. Лизинг

На датата на влизане на договора в сила, дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингодател

Фондът обикновено е страна по договори за оперативен лизинг. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на договора за лизинг и се отчитат като приходи от дейността. Активът, предмет на договора, продължава да се отчита в баланса на дружеството по справедлива стойност.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба).

Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на дружеството на опция за прекратяване. Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен.

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на сгради (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). Дружеството прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

3.6. Признаване на приходите и разходите

Приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономическите ползи да бъдат получени и сумата на прихода може да бъде оценена надеждно, независимо от момента на постъпване на плащането, свързан с него. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи получени от и дължими на дружеството.

Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато дружеството прехвърли съществените рискове и изгоди от собствеността върху активите на клиента и не запазва ефективен контрол върху тях, както и когато е сигурно, че ще получи икономическите изгоди от сделката. Приходите и разходите във връзка с продажбата трябва да бъдат надеждно измерими. Печалбата от продажбата се признава, когато съществува сигурност, че вземането ще бъде събрано.

Приходи от наем

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг на имоти се признават на линейна база за целия срок на лизинговия договор.

Разходи

Оперативните и финансови разходи се признават в периода, през който са възникнали на базата на принципа текущо начисление.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Останалите се признават за текущи през периода за който се отнасят.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

3.7. Данък печалба и дивиденди

Фондът е дружество със специална инвестиционна цел и като такава, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

В резултат на това дружеството не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочени данъци върху печалбата.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината, както и с плащанията по главници и лихви за заеми, невключени в отчета за всеобхватния доход.

Посочените по-горе ефекти включват и нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

Определеният съгласно изискванията на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (виж също т. 21) при спазване на изискванията на Търговския закон в тази връзка, минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период е отчетен в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите подлежат на изплащане в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

3.8. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

3.9. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение.

Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.10. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителни оценки и предположения, ръководството на Фонда е направило и следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Трансфери от и към инвестиционни имоти държани за продажба

Следвайки инвестиционните си цели, Фондът класифицира притежаваните имоти като инвестиционни при първоначалното им признаване. Впоследствие, ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната преносна стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба, отколкото чрез продължаващата им употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и събрани аванси по тях се считат за доказателство за промененото намерение на ръководството.

Изчисление на задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, ефекти от промените в справедливите стойности на тези имоти, както и с платените през периода главници по инвестиционни банкови заеми и лихви по тях, които не са включени в отчета за всеобхватния доход през периода. Допълнителна информация за признатото задължение за дивиденди към 31 декември 2025 година е представена в т. 10.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е предоставило на лизинг част от инвестиционните си имоти. Въз основа на оценка на условията на споразуменията, дружеството ги е определило като такива, при които срокът на лизинга не обхваща голяма част от икономическия живот на инвестиционните имоти и сегашната стойност на минималните лизингови плащания не възлиза по същество на пълната справедлива стойност на инвестиционните имоти, тоест дружеството запазва по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху тези имоти и отчита договорите като оперативни лизинги.

Приблизителни оценки и предположения

Информация относно основните предположения, свързани с несигурността на направените към отчетната дата приблизителни оценки, и за които съществува повишен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи в следващите отчетни периоди е представена по-долу.

Измерване на очакваните кредитни загуби за търговски вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружеството във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията. Вземанията, при които са констатирани постоянни трудности при тяхното събиране в едногодишен период, подлежат на анализ по отделни контрагенти и се изключват от общият подход за изчисление. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се актуализират. Размерът на очакваните кредитни загуби е чувствителен спрямо промени в обстоятелствата и икономическите условия, които са използвани за прогнозите. Това може да доведе до отклонения спрямо реалното просрочие от страна на клиента в бъдеще. Информация за признатите очаквани кредитни загуби от търговски вземания е оповестена в т. 5.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и имотите държани за продажба са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на приходен или пазарен подход. Поради спецификата на пазара на недвижими имоти, оценките не винаги са подкрепени със сравнителни пазарни данни за реални сключени сделки. Допълнителни оповестявания са представени в т. 4.

3.11. Справедливи стойности

3.11.1. Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на някои от своите активи и пасиви. Към всяка отчетна дата се прави оценка на справедливите стойности на притежаваните инвестиционни и имоти и имотите държани за продажба. По отношение на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност фонда очаква да ги реализира чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в пазарна сделка между заинтересовани пазарни участници. Оценяването се базира на предположения, че сделката се извършва на основния или най-изгоден пазар, който е достъпен за Фонда.

За оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се взема предвид способността да се генерира икономическа изгода от най-ефективното използване на актива или от неговата продажба.

Фондът се стреми да използва оценителски методи, при които в максимална степен могат да се използват наблюдавани входящи данни и свежда до минимум ненаблюдаваните входящи данни.

3.11.2. Определяне на справедливата стойност

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедливи стойности във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Инвестиционни имоти и имоти държани за продажба

За оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба се ангажират независими оценители. Те се избират съгласно разработени от ръководството на фонда процедури на база на техния професионален опит, качества и репутация. За всеки конкретен случай, ръководството обсъжда адекватността на използваните оценителски методи и се избира най-подходящите от тях. Резултатът от всяка оценка се анализира и се преценява до колко разумни са настъпилите промени в справедливите стойности на всеки актив и пасив през съответния отчетен период.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойносттаване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойносттаване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

За целите на оповестяването по справедлива стойност, дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики, риск и ниво от йерархията на справедливите стойности.

4. Нетекущи активи

4.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2024	3 878	33 172	37 050
Придобити/Подобрили през периода	-	(2 934)	(2 934)
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	466	572	1 038
Преносна стойност на 31 декември 2024	4 344	30 810	35 154
Салдо на 01 януари 2025	4 344	30 810	35 154
Придобити/Подобрили през периода	-	35	35
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	11	249	260
Преносна стойност на 31 декември 2025	4 355	31 094	35 449

Приоритетно и в дългосрочен план намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

Притежаваните инвестиционни имоти включват търговски обекти и административни сгради, разположени в различни градове на страната – Стара Загора, Шумен, Враца, Севлиево, Слънчев Бряг, Ямбол, Хасково, София и Горна Оряховица.

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2025 година и 31 декември 2024 година от независим лицензиран оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахожденията на оценените инвестиционни имоти. Текущата употреба на всички инвестиционни имоти се счита за най-добрата и ефективна. Използвани са следните оценителски методи:

- *Метод на капитализация на прихода*- използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерират основно приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. Той е използван като основен метод при определянето на справедливата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, тъй като наличието на сключени дългосрочни договори за наем за повечето имоти го прави по-подходящ. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент (норма на капитализация) в рамките на 7-8 % , за да се получи настояща стойност на актива. Нетните парични потоци обикновено

включват очакваните брутни наеми, намалени с прогнозна незаетост, както и с очаквани разходи за поддръжка и други оперативни разходи, свързани с имотите.

- *Метод на пазарните сравнения* - извежда индикативна стойност като сравнява актива, предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Използва се с определена тежест за част от оценките при наличието на достатъчно надеждни пазарни аналози. Използват се офертни цени, които се коригират с определени коефициенти, които отразяват спецификите на имотите, свързани с местоположение, площ, достъпност, инфраструктура и др.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/(намаления) в месечния наем като изолирана промяна би довела до съществено по-висока/(ниска) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в дългосрочния процент на незаетост и в дисконтовия фактор като изолирани промени биха довели до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти. Значителни увеличения/(намаления) в допълнителната отстъпка от използваните офертни цени поради неликвиден пазар-корекция за неликвидност като изолирана промяна би довела до съществено по-ниска/(висока) справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Други оповестявания

Всички притежавани от дружеството инвестиционните имоти са обект на ипотечи за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на фонда (виж също т. 8). Оповестяванията на йерархията на справедливите стойности на инвестиционните имоти са представени в т. 18 от приложенията.

4.2. Приходи и печалби от инвестиционни имоти

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Наем на инвестиционни имоти	2 168	2 152
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	199
Общо	2 168	2 351

Реализираните приходи от наем на дружеството от един корпоративен клиент – несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на България са в размер на 96 %.

4.3. Ангажименти по оперативен лизинг - дружеството като лизингодател

Към 31 декември 2025 година дружеството има сключени договори за наем на инвестиционни имоти като продължителността по тях е от една до десет години, с опция за удължаване с още две години. Очакваните бъдещи минимални лизингови вноски по тези договори са в размер на 1,400 хил. лв. до една година, от две до пет години – 5,847 хил. лв. и 6,368 хил. лв. над 5 години.

4.4. Инвестиции в дъщерни дружества

В изпълнение на сключен предварителен договор, през 2023 г. Дружеството е придобило 100% от дяловете на „Топликос пропърти“ ЕООД. Дружеството е учредено с капитал от 1000 лева, разпределен в 1000 дружествени дяла, по 1 лев всеки.

Инвестициите в дъщерни дружества са представени в настоящия индивидуален финансов отчет по цена на придобиване.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ изготвя и консолидиран финансов отчет, в който консолидира дъщерното предприятие изцяло и представя имуществото и резултатите му като едно цяло.

5. Търговски и други вземания

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предплатена застраховка по облигационен заем	335	412
Вземания по договори за продажба на имоти	-	107
Допълнителна парична вноска	93	76
Предплатени разходи	21	23
Вземания по договори за наем	7	9
Общо	456	627

Вземанията по договори за наем са текущи.

Вземането по предплатена застраховка по облигационен заем, произтича от предоговаряне на условията по обезпечения на емитиран облигационен заем. През отчетния период Дружеството е освободено от застрахователно обезпечение, като вместо това са учредени ипотечи върху недвижими имоти.

В резултат на това е признато вземане по платена, но неизползвана застраховка, подлежащо на възстановяване съгласно новите условия. Това вземане е отразено по справедлива стойност, като към датата на отчета няма индикации за обезценка.

Тестването за обезценка се прави към края на всеки отчетен период на индивидуална база и включва анализ на срока за погасяване, постъпленията през периода и кредитния риск за всеки клиент, тъй като фондът няма много на брой малки клиенти.

Предплатените разходи включват основно платени такси, които са разсрочени за следващия отчетен период.

Дружеството е предоставило допълнителна парична вноска на дъщерното си предприятие по реда на чл. 134 от ТЗ.

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства по банкови сметки в лева	32	68
Общо	32	68

Парични средства в размер на 2 хил. лв., които са по сметка на дружеството представляват задържани гаранции за управление на членовете на Съвета на директорите до изтичане на техният мандат.

7. Основен капитал

Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 1,809,740 лв., разпределен в 1,809,740 броя обикновени безналични поименни акции с номинална стойност от 1 лв.

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на дружеството.

Към 31 декември 2025 година 82.54 % от акциите на фонда се притежават от „К1 Индустириален парк“ ЕООД.

8. Задължения по лихвени заеми

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Главници по банкови заеми	1 420	1 400	12 195	13 615
Лихви по банкови заеми	8	8	-	-
Главница по облигационен заем	4 000	2 000	14 000	18 000
Лихви по облигационен заем	139	212	-	-
Общо	5 567	3 620	26 195	31 615

Параметрите по договорите са следните:

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 7,300 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 19.04.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 144 месеца - до 19.04.2031 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 9,000 хил. лв.**
 - Дата на отпускане – 25.11.2019 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – 144 месеца - до 25.11.2031 година;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

- **Договор за инвестиционен банков кредит в размер на 4,920 хил. лв.:**
 - Дата на отпускане – 17.12.2020 година;
 - Лихвен процент – РЛПККК /референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка;
 - Срок на кредита – до 17.12.2032;
 - Валута, в която се извършват плащанията – лева;
 - Обезпечения по кредита са имоти на дружеството (виж т.4).

Ефективните лихвени нива по банковите кредити са в диапазона на 2-3 %.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Форуком фонд имоти АДСИЦ от 25 март 2021 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 41 от Устава на дружеството при следните параметри

- Брой корпоративни облигации – 20 000 (двадесет хиляди) броя;
- Номинална стойност на една облигация – 1 000 (хиляда) лева;
- Дата на издаване – 29.03.2021 г.;
- Вид на корпоративните облигации – обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвентуруеми;
- Срочност – 9 (девет) години;
- Изплащане на главницата – от 29.09.2025 г. през 6 (шест) месеца;
- Лихва – плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR, плюс надбавка от 1 %, но общо не по-малко от 2,5 % и не повече от 5 % годишно;
- Период на лихвено плащане – 6 (шест) месеца.

Всички плащания по емисията са обезпечени учредяване на ипотечи върху недвижими имоти (виж т.4).

Учредените ипотечи са вписани в полза на облигационерите и обезпечават пълния размер на задължението, включително главница, дължими лихви и разходи по обслужването на заема.

Изменението на пасивите (текущи и нетекущи), произтичащи от финансова дейност през 2025 година е както следва:

Хил. лв.					
Вид заем	Салдо 01.01.2025	Паричен поток нетно (главници и лихви)	Не-парични изменения	Начислени лихви	Салдо 31.12.2025
Банкови заеми	15 023	(1 842)	-	442	13 623
Облигационен заем	20 212	(2 752)	-	679	18 139

9. Търговски и други задължения

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Получени аванси	3 253	450
Задължения за местни данъци и такси, свързани с имоти	104	71
ДДС за внасяне	29	30
Задължения към доставчици	26	19
Дължими социални осигуровки и данъци, свързани с персонала	4	4
Гаранции за управление на СД	2	2
Задължения към персонала и СД	3	4
Други задължения	11	12
Общо	3 432	592

Получения аванс е по предварителен договор за продажба на недвижим имот в гр. Каварна.

10. Задължения за дивиденди

През 2025 г. Дружеството няма задължение за изплащане на дивидент.

	31.12.2025
	ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба за периода съгласно отчета за всеобхватния доход	721
<i>Корекция за:</i>	
Печалба от преоценка на инвестиционни имоти (чл.29 ал.3 т.1 от ЗДСИЦДС)	(260)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29 ал.3 т.2 от ЗДСИЦДС)	-
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29 ал.3 т.3 от ЗДСИЦДС)	
Плащания за погасяване на главници по банкови кредити (чл.29 ал.3 т.7 от ЗДСИЦДС)	(3 400)
Коригиран финансов резултат за периода	(2 939)
Дивидент за разпределение – 90 % от коригиран положителен финансов резултат	-
Средно-претеглен брой акции	1 809 740
Дивидент на акция /в лева/	- ЛВ.

Размерът на дивидента за 2024 г. е определен по следния начин:

	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба за периода съгласно отчета за всеобхватния доход	1 167
<i>Корекция за:</i>	
Загуба от преоценка на инвестиционни имоти (чл.29 ал.3 т.1 от ЗДСИЦДС)	(1 235)
Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.29 ал.3 т.2 от ЗДСИЦДС)	(199)
Положителна разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.29 ал.3 т.3 от ЗДСИЦДС)	
Плащания за погасяване на главници по банкови кредити (чл.29 ал.3 т.7 от ЗДСИЦДС)	(1 309)
Коригиран финансов резултат за периода	(1 576)
Дивидент за разпределение – 90 % от коригиран положителен финансов резултат	-
Средно-претеглен брой акции	1 809 740
Дивидент на акция /в лева/	- ЛВ.

11. Финансови разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	(679)	(1 111)
Разходи за лихви по банкови заеми	(442)	(475)
Банкови такси	(32)	(35)
Общо	(1 153)	(1 621)

12. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Такси смет и данъци, свързани с инвестиционни имоти	(179)	(196)
Разходи за застраховки	(90)	(90)
Регулаторни и други такси	(49)	(63)
Нотариални и административни такси	-	(10)
Счетоводно обслужване	(6)	(6)
Разходи за независим финансов одит	(30)	(31)
Разходи за лицензирани оценки	(23)	(10)
Наем	(2)	(3)
Ремонт и поддръжка	(15)	(30)
Други	-	-
Общо	(394)	(439)

13. Разходи за възнаграждения

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за възнаграждения на СД	(61)	(61)
Разходи за възнаграждения по трудови договори	(52)	(51)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(18)
Общо	(132)	(130)

Разходите за постоянни възнаграждения на Съвета на директорите, които са определени от Общото събрание на акционерите са в размер на 5 хил. лв.

14. Доход на акция

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба/(загуба) за периода на средно-претегления брой акции за годината.

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода	721	1 167
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.40	0.65

15. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери и ключов управленски персонал и други описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

15.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва изпълнителния директор, членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2025 година текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 2 хил. лв. (2 хил. лв. 31 декември 2024 година) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на дружеството в размер на 2 хил. лв. През представените отчетни периоди към тях са начислени възнаграждения в размер на 61 хил. лв. за 2025 година и 61 хил. лв. за 2024 година.

Начислените възнаграждения на изпълнителния директор на дружеството през 2025 година, който е и едноличен собственик на единствения акционер във фонда са в размер на 54 хил. лв., които изплатени изцяло към 31 декември 2025 година.

15.2. Сделки и разчети с други свързани лица

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е предоставило допълнителна парична вноска на дъщерното си дружество „Топликос Пропърти“ ЕООД в размер на 93 хил. лв. (31 декември 2024 г. – 76 хил. лв.).

16. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят

адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

16.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута. При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода. През представените отчетни периоди дружеството не е излагано на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

16.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Евроната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател, който трябва отблизо да се следи от ръководството, за да се реагира незабавно (чрез използване на хеджиращи техники и предоговаряне на кредитните експозиции). Задълженията на Фонда по банкови заеми и по облигационен заем, които са с променливи лихвени проценти са основният източник на лихвен риск през периода (виж т. 8). Изменение с +/-1 % в променливите лихвени проценти по банковите заеми и облигационния заем би довело до респективно изменение в дължимите през 2025 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 350 хил. лв. Лихвения риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договаряне на най-добрите лихвени нива.

16.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Фондът е изложен на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В т. 4 са представени експозициите на фонда към този риск, основните предположения, използвани при оценките на справедливите стойности на инвестиционните имоти и съответните анализи на чувствителността.

16.4. Кредитен риск

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с фонда, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като съхраняваните наличности не са големи и са на разположение в три банки.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на преносната стойност на финансовите активи и други вземания, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	хи.л. лв.	хи.л. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	32	68
Търговски и други вземания	456	627
Преносна стойност	488	695

Както е оповестено в т. 6, съществената част от търговските и други вземания са възникнали през 2024 година, поради което ръководството оценява кредитния риск свързан с тях като нисък.

16.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и клиентите на предприятието.

Ликвидният риск е функция на следните две явления:

- недостиг на ликвидни средства;
- ликвиден риск, свързан с пазара на финансови инструменти.

Именно съчетанието от двата риска, посочени по-горе, води до реализацията на същинския ликвиден риск. Това настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно.

Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци.

Падежната структура на финансовите пасиви към 31 декември 2025 година, които излагат дружеството на ликвиден риск е оповестена в т. 9, т. 10 и т. 11 като текущите експозиции, дължими в следващите 12 месеца към 31 декември 2026 година включват търговски задължения и задължения по лихвоносни банкови заеми.

16.6. Макроикономически рискове

- Обезценка на нефинансови активи.

Дружеството може да бъде повлияно от повишение на лихвените проценти засягащи кредитните му експозиции. Предвид срока до пълното погасяване на кредита, оценката на дружеството за

повишението на лихвите е, че ще окаже минимален ефект върху финансите. Също така, облигационната емисия е с фиксиран лихвен процент, което защитава дружеството от неблагоприятно повишаване на лихвените нива.

- Доходи на наети лица.

Доходите на служителите в дружеството не са обвързани с инфлационните процеси в дружеството, възнагражденията се определят от професионализма и качествата на наетите служители.

- Приходи от договори с клиенти.

Информацията за приходи на дружеството от договори с клиенти е предоставена в поясненията към годишния финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

- Финансови инструменти.

Дружеството съгласно специфичната си юридическа форма, няма правната възможност, да извършва сделки с финансови инструменти.

16.7. Въпроси, свързани с климата

Съгласно основната дейност на дружеството и активите, които притежава не влияе на климатичните условия и не представлява риск за околната среда.

Към момента „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е повлияно от директни икономически стимули, целящи промените в климата.

През 2024 г. изискванията за отчитане и докладване относно устойчивостта бяха въведени в България. След последните промени в Закона за счетоводството и отлагането на задължението за изготвяне и представяне на отчет за устойчивост с една година, на база статута и показателите на Дружеството, то следва да докладва тази информация за първи път за годишните си финансови отчети за годината, завършваща на 31 декември 2028 г.

17. Оценяване по справедлива стойност

Количествени оповестявания на йерархията на справедливата стойност към представените отчетни периоди е представена по-долу:

31 декември 2025 г.

Активи

Инвестиционни имоти

Нетна справедлива стойност

Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
-	-	35 449	35 449
-	-	35 449	35 449

31 декември 2024 г.

Активи

Инвестиционни имоти

Нетна справедлива стойност

Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
-	-	35 146	35 146
-	-	35 146	35 146

През представените периоди не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедливите стойности.

Информация за използваните техники за оценка за оповестени подробно в т. 4 от настоящия финансов отчет.

Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения на настоящия финансов отчет преносни стойности е разумно приближение на техните справедливи стойности (виж също т. 3.11).

18. Управление на капитала

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа и коригира капиталовата структура, Дружеството може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на фонда незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено дружеството и др.

Целите по управление на капитала на дружеството, представен в раздел „Собствен капитал” в индивидуалния годишен отчет за финансовото състояние са насочени към поддържане на положителна величина на капитала в изискуемия размер и осигуряване на ежегоден ръст на печалбата чрез постоянно усъвършенстване и развитие на осъществяваната стопанска дейност.

19. 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. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

В края на февруари 2026 г. настъпи значимо геополитическо събитие в Близкия изток, което доведе до засилено регионално напрежение и повишена несигурност.

Поради ескалиращото геополитическо напрежение от февруари 2026 г. насам се наблюдава съществено увеличение на пазарната волатилност, както и колебания в цените на енергията, петрола и природния газ. Очаква се нарастване на инфлационния натиск, нарушения на световните вериги за доставки и забавяне на икономическия растеж.

Дружеството няма преки експозиции (напр. сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от засегнатия регион. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, рентабилността.

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

ДОКЛАД

**ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ**

**ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 48 ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ИЗДАДЕНА ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ОБН. ДВ. БР. 32 ОТ 2 АПРИЛ 2013 Г. („НАРЕДБА № 48”)**

**КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА
„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ**

I. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период

В политиката за възнагражденията, изготвена от Съвета на директорите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ и утвърдена от редовното годишно Общо събрание на акционерите, през 2023 година, са залегнали няколко основни принципа, които изцяло съответстват на законовата регламентация:

- Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, включително и на изпълнителния директор, се определят от Общото събрание на акционерите на Дружеството, като съгласно политиката са определени обективни критерии при определяне на възнагражденията;
- На членовете на Съвета на директорите се изплаща единствено постоянно възнаграждение. По решение на Общото събрание на акционерите и отчитайки финансовото състояние на Дружеството, е възможно да се определи изплащането на променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, като в този случай политиката за възнагражденията следва да се актуализира при условията и по реда, определени в ЗППЦК и в Наредба № 48.

Съветът на директорите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ възнамерява стриктно да спазва политиката за възнагражденията, която е утвърдена от Общото събрание на акционерите на дружеството, както през следващата финансова година, така и в по-дългосрочна перспектива.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Процесът на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията е ясно определен в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 48. Съгласно ЗППЦК, възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ се определят от Общото събрание на акционерите и при нейното разработване не са използвани външни консултанти. Дружеството няма специален комитет по възнаграждения.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителния орган:

Членовете на съвета на директорите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ получават единствено постоянно възнаграждение.

- 3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:**

Не се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

- 4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:**

Не е приложимо. Дружеството не изплаща променливи възнаграждения.

- 5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:**

Няма зависимост. Изплащат се само постоянни възнаграждения.

- 6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:**

Не е приложимо. Няма схема за изплащане на бонуси.

- 7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:**

Не е приложимо.

- 8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:**

Не е приложимо. Няма такива възнаграждения.

- 9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:**

Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите е изцяло съобразена с българското законодателство, като договорите с членовете на Съвета на директорите не съдържат специфични клаузи в тази насока, в т.ч. и при променливи възнаграждения.

- 10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:**

Не са предвидени променливи възнаграждения, респективно няма опции върху акции или възнаграждения с акции.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:

Не е приложимо.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. Със всеки член е сключен договор за срокът на неговият мандат, който е 5 годишен. Договорът на всеки член е за срокът на неговият мандат. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

През 2025 г. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са както следва: Самир Мюмюнов Мутишев- Изпълнителен Директор и член на СД – 4 540,00 лв. средно месечно.

Сирма Илиева Атанасова- член на СД – 240,00 лв. средно месечно.

Красимир Руснов- член на СД – 240,00 средно месечно.

Петя Бончева Иванова - член на СД – 240,00 лв. средно месечно.

Няма други материални стимули, които са предоставяни на членовете на Съвета на директорите.

Общо за 2025 г. на СД за начислени брутни възнаграждения, без полагащите се социални осигуровки върху тях в размер на 60 480,00 лева, като постоянното възнаграждение на Изпълнителния директор е в размер на 4 540,00 лева средно месечно (54 480,00 лева годишно).

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

Извън оповестените в т.13 членове на СД в дружеството не е имало други членове на управителни и контролни органи, на които да са изплащани възнаграждения през годината.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

Фонда не предоставя акции, опции върху акции или други схеми за стимулиране.

16. Информация за годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

Информация по Наредба № 48	2021	2022	Изменение в %	2023	Изменение в %	2024	Изменение в %	2025	Изменение в %
брутно годишно възнаграждение на СД	35 880	41 806	165%	40 273	(4)%	61310	1522%	60480	(13)%
средно месечно възнаграждение на СД	2 990	2 990	0%	2990	0%	4629	1548%	4540	(2)%
Печалба (загуба)	69 958	1275000	1821%	1792000	140 %	1181000	(34) %	728348	(62) %
средно месечно възнаграждение на служителите, които са на пълно работно време и не са членове на СД	1925	3250	169%	3356	3 %	3356	0%	3356	0%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

Не са налице такива.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Общо за 2025 г. на СД за начислени брутни възнаграждения, без полагащите се социални осигуровки върху тях в размер на 60 480,00 лева, като постоянното възнаграждение на Изпълнителния директор е в размер на 4 540,00 лева средно месечно (54 480,00 лева годишно).

Samir
Myumyunov
Mutishev

Digitally signed by
Samir Myumyunov
Mutishev
Date: 2026.03.30
12:30:49 +03'00'

**Самир Мутишев,
Изпълнителен директор**

Дата: 30.03.2026 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният **Самир Мюмюнов Мутишев** в качеството ми на Изпълнителен директор на **„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ” АДСИЦ**, гр. Севлиево, ЕИК 126722797, със седалище и адрес на управление: гр.Севлиево, ул. ”Стефан Пешев ” № 87

Декларирам, че:

1. Доколкото ми е известно годишния индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ.
2. Докладът за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

30.03.2026 г.

Samir
Myumyunov
Mutishev

Digitally signed by Samir
Myumyunov Mutishev
Date: 2026.03.30
12:31:04 +03'00'

Самир Мутишев:
Изпълнителен директор
Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният Данаил Ганев Кернов – в качеството си на представляващ “Буккипинг БГ” ЕООД, изготвяща годишния отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Декларирам, че:

1. Доколкото ми е известно годишният индивидуален финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ към 31.12.2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ;
2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ през 2025 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

30.03.2026 г.

Данаил Кернов:
“Буккипинг БГ” ЕООД

Danail
Ganev
Kernov

Digitally signed
by Danail Ganev
Kernov
Date: 2026.03.30
13:48:31 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Доклад относно одита на годишния индивидуален финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Дружеството, Фондът), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към годишния индивидуален финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на годишния индивидуален финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

<p>Ключов одиторски въпрос</p>	<p>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</p>
<p>Оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Дружеството относно <i>Инвестиционните имоти</i>, се съдържат в Пояснение 34.1. и Пояснение 4 от приложението към годишния финансов отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти представляват съществена част (84%) от общата сума на активите на Дружеството, като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2025 г. възлиза на 35,449 хил. лв. През годината е призната нетна печалба в размер на 260 хил. лв. от промяна в справедливата стойност на притежаваните имоти.</p> <p>Оценката по справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това, за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност.</p> <p>Ръководството използва услугите на независими сертифицирани оценители, външни за предприятието експерти, за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценките са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Въпреки това, използването на различни методи, сценарии и допускания относно ценови фактори, експлоатационна годност на имотите, и др. би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на имотите.</p> <p>Затова ние сме определили този въпрос като ключов.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Актуализиране на нашето разбиране за процеса на оценяване на инвестиционните имоти и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимите лицензирани оценители оценителски доклади. Обхождане на процеса. • Преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти. • Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетата политика и процедури на дружеството относно оценките по справедлива стойност. • Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външните оценители, наети от дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на тяхната работа с ръководството и преглеждане условията, при които са били ангажирани. • Оценяване на ключовите преценки при приложените оценъчни методи и модели, използваните входящи данни и съществени предположения, тестване чрез преизчисление на определени резултати. • Сравняване на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, с цел оценка уместността на тези преценки.

- Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на определени инвестиционни имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост, капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация за тяхната точност, надеждност и пълнота.
- Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от годишния индивидуален финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния индивидуален финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на годишния индивидуален финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с годишния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за годишния индивидуален финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен индивидуален финансов отчет в съответствие със ЗСч и МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен индивидуален финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния индивидуален финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният индивидуален финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такава съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този годишен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства относно това, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в годишния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на годишния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, и доклада за прилагане на политиката за възнагражданията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният индивидуален финансов отчет, съответства на годишния индивидуален финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен годишния индивидуален финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава Седма от Закона за счетоводството и чл. 100(н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражданията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116(в), ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100(н), ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска

на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на годишния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснително приложение т. 15 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения годишен индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“, включват оценяване дали годишният индивидуален финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния индивидуален финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „894500AYMOOX6K9PIP24-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „894500AYMOOX6K9PIP24-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500AYMOOX6K9PIP24-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Филипов Одитинг“ ООД е назначено за задължителен одитор на годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите с решение от 30 юни 2025 г. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 08 юли 2025 г.
- Одитът на годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява пети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител,
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
Digitally signed by
MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.30
16:04:13 +03'00'

30 март 2026 г.
гр. София

До
Акционерите на
„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.3 от
Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаната Моника Ивелинова Асенова,

- ✓ в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ №65А, ет. 3, оф. 12-13, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества съгласно ЗНФОИСУ под регистрационен № 168, и
- ✓ в качеството ми на Регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД

Декларирам, че

„Филипов Одитинг“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2025 г., съставен в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 от ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 г.

С настоящото удостоверявам, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад, относно годишния индивидуален финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2025 г., издаден на 30 март 2026 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение. По наше мнение, приложеният годишен индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС (стр. 1 от одиторския доклад).

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ със свързани лица. Информация, относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснително приложение № 15 към годишния индивидуален финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения годишен индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС

24 *Оповестяване на свързани лица.* Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относно се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“, включват оценяване дали годишният индивидуален финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния индивидуален финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата 30 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)** и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК**.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова,
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
ASENOVA

Digitally signed by
MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.30
16:04:29 +03'00'

30 март 2026 г.
гр. София