

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

31.12.2025 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на консолидирана основа
„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ
2025 г.

Форуком фонд имоти АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността към 31 декември 2025 година

Годишният доклад за дейността на Групата за 2025 година е изготвен съгласно изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, 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 Групата за 2025 г. и перспективите му за развитие.

Годишният доклад за дейността на Групата за 2025 г. е обсъден и приет от Съвета на директорите на свое заседание, проведено на 29 април 2026 г.

Съветът на директорите на Дружеството- майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2025 г.;
- не са констатирани грешки свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Групата

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Дружество майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 126722797.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев 87.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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.

През 2023 „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Дружество майка) придобива 100 % от дружествените дялове на Топликос Пропърти ЕООД (Дъщерно дружество) с ЕИК 207174596 съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Групата няма клонове в страната и чужбина

Предметът на дейност на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Инвестиционните цели на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ предвиждат:

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

Данни за членовете на управителните и на контролните органи на Дружеството майка

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ (Дружеството майка) 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;

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството-майка и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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. Групата 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.

Групата 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.

Вероятно бъдещо развитие на Групата

Групата планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си цели. Към настоящия момент сред основните приоритети на дружеството майка 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.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради естеството на своята дейност Групата не се занимава с научни изследвания и разработки.

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

Финансови активи

Дружеството майка 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 майка към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. Обичайно дружеството майка 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- майка, 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-майка 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-майка 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 Групата се осъществяват в български лева. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена 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-майка 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-майка 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, 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-майка 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-майка е оповестена на съответните места в приложението към финансовия отчет.

Информация по чл. 187 д за сделки със собствени акции

През 2025 година Дружеството-майка не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите на Дружеството-майка.

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.

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

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

Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството-майка

Устава на Дружеството-майка не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието

Нематериалните ресурси се определят като нефинансови активи без физическа субстанция задължително необходими за специфичната дейност на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ. Тези ресурси са ключови за постигането на висока ефективност, устойчивост и конкурентоспособност. Човешкият капитал и експертни знания, взаимоотношенията с клиенти и партньори, репутацията на дружеството, технологиите и ноу-хау, както и екологичните и регулаторни стандарти имат съществена роля в бизнес модела на Дружеството.

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.

Основната дейност на Групата се състои в продажба или отдаване под наем на недвижими имоти. Групата притежава активи, намиращи се в различни региони на Република България:

Тип на имота	Местоположение
Бизнес сграда	гр. Стара Загора
Бизнес сграда	гр. Севлиево
Бизнес сграда	гр. Враца
Бизнес сграда	гр. Ямбол
Бизнес сграда	гр. Шумен
Бизнес сграда	гр. София
Бизнес сграда	гр. Слънчев бряг
Търговски обект	гр. Горна Оряховица
Търговски обект	гр. Хасково
Депозит за отпадъци	Гр.Хасково

Приходите от дейността на Групата 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.**

През отчетния период основните източници на финансиране на дейността на Групата са постъпленията от клиенти.

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

3. **Информация за сключени съществени сделки.**

За дейността на Групата от основно значение са покупко- 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. Групата не е сключвала 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 на Групата.

- 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. Групата 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.**

Групата се състои от следните дружества:

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ – Дружество - майка

„Топликос Пропърти“ ЕООД – Дъщерно дружество

Групата не притежава дялови участия.

- 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 майка 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. Групата не е сключвала договори за заем в качеството му на заемодател.

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

През отчетния период Дружествата от Групата не са извършвали увеличение на акционерния капитал чрез нова емисия 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.**

Групата не е публикувала 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.**

Групата не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

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 датата на изготвяне на отчета Дружеството- майка 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 Групата.

- 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 исковете.**

Финансовите отчети на Групата 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 следните промени в Съвета на директорите на дружеството майка:

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.

- 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 на Дружеството- майка са в размер на 2,880 лв. на всеки от тях.

По решение на Съвета на директорите, на Дружеството- майка, на Изпълнителния директор са начислени постоянни възнаграждения в размер на 54,480 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-майка 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-майка 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 Групата.

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

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

**Самир Мутишев,
Изпълнителен директор**

Дата: 29.04.2026 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 Групата, 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-майка 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 ЗДСИЦС

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 ЗДСИЦС .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 ЗДСИЦС

4. 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 %.

Изпълнителен директор:

29.04.2026 г.

/Самир Мутишев/

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК

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

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

1. Информация дали Групата спазва по целесъобразност

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

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

б. Друг кодекс за корпоративно управление

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Предприятието-майка.

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 Групата 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

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

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

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Групата 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 съразмерно с характеристиките на Групата 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 познания 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 Групата 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 проявят 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 Групата 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 Групата

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 ролята 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, ограничавачи 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 на Дружеството-майка.

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-майка 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-майка 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-майка, 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 Дружеството- майка 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 – 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 – независим член на СД.

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 на дружеството- майка 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.

**Самир Мутишев,
Изпълнителен директор**

Дата: 29.04.2026 г.

“ Форуком Фонд Имоти ” АДСИЦ

**Допълнителна информация
към годишен консолидиран финансов отчет за 2025 година**

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

Няма настъпили промени в счетоводната политика на Групата.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група;

Дружеството участва в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството в качеството си на дружество – майка

Притежава 100 % от дружествените дялове на Топликос Пропърти ЕООД съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

През отчетния период няма настъпили организационни промени в рамките на емитента.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие;

Групата не е публикувала прогнозни резултати.

5. За публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния отчетен период;

“К1 Индустриален Парк” ЕООД, ЕИК 205441342 притежава 82.54% от капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ и правото на глас в ОСА на дружеството-майка.

6. За публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния отчетен период за всяко лице поотделно;

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;

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно;

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

Групата не е предоставяла заеми и гаранции и не е поемала задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

**Самир Мутишев,
Изпълнителен директор**

Дата: 29.04.2026 г.

Форуком фонд имоти АДСИЦ
Годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 година

**КОНСОЛИДИРАН
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	42 363	41 912
Предплатени суми за придобиване на активи	4.1	24	24
Общо нетекущи активи		42 387	41 936
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	364	553
Пари и парични еквиваленти	6	41	68
Общо текущи активи		405	621
Общо активи		42 792	42 557
Собствен капитал			
Основен капитал	7	1 810	1 810
Резерви		3	3
Неразпределена печалба		5 673	4 858
Общо собствен капитал		7 486	6 671
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	8	26 195	31 615
Отсрочени данъчни пасиви		69	54
Нетекущи пасиви		26 264	31 669
Текущи пасиви			
Текущи задължения по лихвени заеми	8	5 567	3 620
Търговски и други задължения	9	3 475	597
Текущи пасиви		9 042	4 217
Общо пасиви		35 306	35 886
Общо собствен капитал и пасиви		42 792	42 557

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 29.04.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: _____
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Изпълнителен директор: _____
Самир Мутишев

Заверил съгласно одиторски доклад:

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

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Форуком фонд имоти АДСИЦ
Годишен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 година

**КОНСОЛИДИРАН 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		401	1 424
Финансови разходи	11	(1 153)	(1 621)
Разходи за външни услуги	12	(403)	(449)
Разходи за персонала	13	(132)	(130)
Разходи за материали	14	(28)	(32)
Други разходи		(1)	(33)
Общо разходи		(1 717)	(2 265)
Печалба за годината		852	1 510
Разходи за данъци		(37)	(39)
Нетна печалба за годината		815	1 471
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		815	1 471
Доход на акция	15	0.45 лв.	0.81 лв.
Дивидент на акция	10	-	-

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 29.04.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: _____
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Изпълнителен директор: _____
Самир Мутишев

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168
Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

**КОНСОЛИДИРАН 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/ (Непокрити загуба)	Общо собствен капитал
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 810	3	3 387	5 200
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	1 471	1 471
Други изменения	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 810	3	4 858	6 671
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	815	815
Други изменения	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025г.	1 810	3	5 673	7 486

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 29.04.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: _____
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Изпълнителен директор: _____
Самир Мутишев

Заверил съгласно одиторски доклад:

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

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

КОНСОЛИДИРАН 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	(246)	(2 333)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения (Платени)/възстановени данъци	(123) (1 091)	(119) (677)
Други постъпления/(плащания)	-	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	4 632	235
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(35)	(21)
Авансови плащания за продажба на имоти	-	2 960
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(35)	2 939
Финансова дейност		
Платени лихви и такси по заеми	(1 224)	(1 850)
Погасени лихвени заеми	(3 400)	(1 309)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 624)	(3 159)
Печалба/(Загуба) от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		-
Изменение на наличностите през годината	(27)	15
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	68	53
Парични наличности в края на периода	41	68

Консолидираният финансов отчет е одобрен на 29.04.2026 г. от Съвета на директорите.

Съставил: _____
Буккипинг БК ЕООД,
Данаил Кернов,
Управител

Изпълнителен директор: _____
Самир Мутишев

Заверил съгласно одиторски доклад:

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

Моника Асенова,
Управител,
Регистриран одитор, отговорен за одита

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

1. Информация за Групата

Групата се състои от дружеството-майка, което е „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ и едно дъщерно дружество, 100% собственост на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

- Форуком Фонд Имоти АДСИЦ
 - Топликос пропърти ЕООД

Създаването на Групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 3-6 от ЗДСИЦДС.

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 Групата 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 Групата, 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 Групата подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). За осъществяване на дейността си дружеството-майка притежава лиценз от 02 октомври 2006 година, издаден с Решение № 781- ДСИЦ от Комисията за финансов надзор.

Инвестиционната цел на Групата е нарастване на капитала чрез диверсифицирани инвестиции в бизнес, жилищни и други имоти, хотели и земи на територията на България.

Дружеството-майка 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-майка 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 Китанова – председател, Катерина Христова – член, Тая Христова Савова – член, Ивелина Димитрова Каланова – Пъшева-член.

Дружеството-майка 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.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството-майка има следните дъщерни дружества:
Топликос пропърти ЕООД, придобито през 2023г.

Дружеството-майка е задължено да съставя годишен консолидиран финансов отчет. Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Сравнителната информация, представена в консолидирания финансов отчет е за една предходна година. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

Настоящия консолидиран финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 29 април 2026 година.

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

2.1. База за изготвяне на консолидиран годишен финансов отчет

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

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), издание на Съвета по международни счетоводни стандарти. Към 31 декември 2024 година МСФО счетоводни стандарти се състоят от: Международни стандарти за финансови отчети (МСФО) 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 Групата, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството на Групата 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 счетоводни стандарти, които са в сила за текущия отчетен период

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- 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

През 2022 г. Русия предприе военни действия в Украйна, които продължиха и през 2023 г., като към декември 2024 г. конфликтът остава активен, макар и с различна интензивност в отделни региони. В отговор на продължаващата агресия, на Русия бяха наложени допълнителни санкции от Европейския съюз, САЩ и други държави, които продължават да оказват влияние върху глобалната икономика. Конфликтът предизвика значителна волатилност на пазарите на ценни книжа и валута, както и колебания в цените на енергийните ресурси.

През октомври 2023 г. избухна и мащабен военен конфликт в Близкия изток, чието продължение през 2024 г. доведе до допълнителна несигурност в международната среда и нарушаване на глобалните вериги на доставки, особено в секторите на енергетиката, строителството и хранителната промишленост.

Към настоящия момент тези конфликти нямат пряко отражение върху оперативната дейност на Групата. Въпреки това, продължаващият инфлационен натиск и покачването на основни лихвени проценти в много държави вероятно ще имат широкообхватно въздействие върху стопанската активност в страната. Ръководството не изключва възможни негативни ефекти в бъдеще, изразяващи се в промени в цените на имотния пазар поради повишено търсене, ограничено предлагане и/или затруднения при доставките на основни материали. Групата продължава активно да следи развитието на ситуацията и предприема мерки за ограничаване на потенциалните рискове за дейността си.

2.5. Действащо предприятие

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

Към датата на изготвяне на настоящия годишен консолидиран 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., ръководството е уверено, че ще осигури ресурси за навременното погасяване на задълженията на Групата.

На база на направения анализ на способността на Групата 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 пораздат 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 изисква от ръководството на Групата 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.

Групата 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 Групата оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Всички данни са представени в настоящия консолидиран 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. Ежедневно се преоценяват клиентските активи в чужда валута.

2.10. База за консолидация

В годишният консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансови отчети на предприятието-майка и дъщерното предприятие към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия

са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

2.11. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидиран отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност,

която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобивания, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

2.12. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са притежавани от Групата 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 или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно 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 и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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:

- дългови инструменти 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 Групата включват търговски и други вземания, паричните средства и еквиваленти.

3.3.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти 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:

- Групата 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 определени 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. Групата 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. Групата 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 Групата 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

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

Обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че Групата 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.

Групата 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, Групата е използвала 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 Групата 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-майка 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.

Групата 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 Групата и да се амортизира за неговия полезен живот.

Групата като лизингополучател

Групата 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. Групата 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

Групата 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 Групата, 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 Групата 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 Групата 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

Групата 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). Групата 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 брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Групата.

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 Групата 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.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за срока на финансовия инструмент. Те се представят като финансови приходи в отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

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 такова, 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.

Дъщерното предприятие дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

Разходът за данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета

за приходи и разходи, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходи и разходи. За събития, които са отчетени първоначално в капитала и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Данъчната ставка приложима за 2024 и 2025 е 10 %, като остава непроменена и през следващия период.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството- майка 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 дивиденти 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 Групата 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 Групата. 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-майка 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 2021 година е представена в т. 10.

Групата като лизингодател

Групата е предоставила на лизинг част от инвестиционните си имоти. Въз основа на оценка на условията на споразуменията, Групата ги е определила 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 Групата запазва по същество всички рискове и ползи, свързани със собствеността върху тези имоти и отчита договорите като оперативни лизинги.

Приблизителни оценки и предположения

Информацията 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 Групата във връзка с притежаваните финансови активи и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Групата 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. Информацията 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 Групата 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 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. Групата 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, Групата определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики, риск и ниво от йерархията на справедливите стойности.

4. Нетекущи активи

3.1.4.1. Инвестиционни имоти

	Земеделски земи хил. лв.	Търговски и бизнес имоти хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 01 януари 2024	10 250	33 172	43 422
Придобити/Подобренени през периода	-	27	27
Продажба на инвестиционни имоти		(2 961)	(2 961)
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	852	572	1 424
Преносна стойност на 31 декември 2024	11 102	30 810	41 912
Салдо на 01 януари 2025	11 102	30 810	41 912
Придобити/Подобренени през периода	-	35	35
Промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	167	249	416
Преносна стойност на 31 декември 2025	11 269	31 094	42 363

Приоритетно и в дългосрочен план намеренията на Групата 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, Ямбол, Хасково, София и Горна Оряховица, както и поземлени имоти в Хасково.

През 2025 година не са продадени инвестиционни имоти. Към 31 декември 2024 са платени суми в размер на 3 160 хил. лв. за предпроектно проучване на имот.

Инвестиционните имоти на Групата са оценени към 31 декември 2025 година и 31 декември 2024 година от независими лицензирани оценители, които притежават съответната професионална квалификация и имат 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 незаемост, 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 незаемост 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

Инвестиционни имоти с балансова стойност 41 672 хил. лв. са обект на ипотечи и залог за обезпечаване лихвоносни банкови заеми на дружеството майка (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.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 168	2 152
Приходи от неустойки	-	199
Общо	2 168	2 351

Реализираните приходи от наем на Групата от един корпоративен клиент – несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на България са в размер на 98 %.

4.3. Ангажименти по оперативен лизинг - Групата като лизингодател

Към 31 декември 2025 година Групата 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.

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
Предплатени разходи	21	25
Вземания по договори за наем	7	9
Данъци за възстановяване	1	
Общо	364	553

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 майка 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.

6. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства по банкови сметки в лева	41	68
Общо	41	68

Парични средства в размер на 2 хил. лв., които са по сметка на дружеството-майка 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 Индустриален парк“ ЕООД.

8. Задължения по лихвени заеми

	31.12.2025	<u>Текущи</u>	31.12.2025	<u>Нетекущи</u>
	хил. лв.	31.12.2024	хил. лв.	31.12.2024
		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 групата (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 групата (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 групата (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, неконвентурируеми;
- 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.

През отчетния период са предоговорени условията по договора за облигационен заем, като досегашното обезпечение – напълно платена застраховка – е заменено с учредяване на ипотечи върху недвижими имоти.

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

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	141	71
ДДС за внасяне	29	30
Задължения към доставчици	32	24
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	3 475	597

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

9.

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 преценка 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 преценка 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	Годината, завършваща на 31.12.2024
	хил. лв.	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)	(91)
Регулаторни и други такси	(49)	(47)
Нотариални и административни такси	-	(10)
Счетоводно обслужване	(6)	(6)
Разходи за независим финансов одит	(39)	(41)
Разходи за лицензирани оценки	(23)	(10)
Наем	(2)	(3)
Ремонт и поддръжка	(15)	(45)
Други	-	-
Общо	(403)	(449)

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)	(50)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(19)
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 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Печалба за периода	814 457	1 470 376
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.45	0.81

15. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата 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.

16. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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 Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от групата, 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 Групата се осъществяват в български лева. Групата е изложена 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 Групата не е излагана на такъв риск, поради липсата на такива експозиции.

16.2. Лихвен риск

Промяната в лихвените нива в България, в Евророната, 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 2024 година лихвени задължения по договорите в размер на +/- 350 хил. лв. Лихвеният риск се управлява чрез преговори с кредитиращите банки с цел да договоряне на най-добрите лихвени нива.

16.3. Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

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

Групата 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 Групата няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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 Групата 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
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	41	68
Търговски и други вземания	364	553
Преносна стойност	405	621

Както е оповестено в т. 5, 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 Групата и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Групата да не бъде в

състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Групата да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Ликвидността зависи главно от наличието в Групата 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 Групата на ликвиден риск е оповестена в т. 8, т. 9 и т. 10 като текущите експозиции, дължими в следващите 12 месеца към 31 декември 2024 година включват търговски задължения и задължения по лихвоносни банкови и облигационен заем.

16.6. Макроикономически рискове

- Обезценка на нефинансови активи.

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

- Доходи на наети лица.

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

- Приходи от договори с клиенти.

Информацията за приходи на Групата от договори с клиенти е предоставена в поясненията към годишния финансов отчет.

- Финансови инструменти.

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

16.7. Въпроси, свързани с климата

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

Към момента Групата не е повлияна 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.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	42 363	42 363
Нетна справедлива стойност	-	-	42 363	42 363
31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Активи				
Инвестиционни имоти	-	-	41 912	41 912
Нетна справедлива стойност	-	-	41 912	41 912

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 Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

Групата 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.

Групата 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 консолидирания 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.

Групата 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.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният **Самир Мюнюнов 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 консолидиран 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 емитента и на дружествата.
2. Консолидирания доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен

29.04.2026 г.

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 консолидиран годишен отчет на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

Декларирам, че:

1. Доколкото ми е известно годишният консолидиран 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 консолидиран 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.

29.04.2026 г.

Данаил Кернов:
“Буккипинг БГ” ЕООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Доклад относно одита на годишния консолидиран финансов отчет

Мнение

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

По наше мнение приложеният консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните ѝ 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 консолидиран 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), заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние 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 консолидиран финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на годишния консолидиран финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Групата относно <i>Инвестиционните имоти</i>, се съдържат в Пояснение 3.1. и Пояснение 4 от приложението към годишния финансов отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти представляват съществена част (над 98%) от общата сума на активите на Групата, като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2025 г. възлиза на 42,363 хил. лв. През годината е призната нетна печалба в размер на 401 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>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 Групата относно оценките по справедлива стойност. • Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външните оценители, наети от Групата. 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 Групата историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, с цел оценка уместността на тези

Затова ние сме определили този въпрос като ключов.

- 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 Групата, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

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

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

Нашето мнение относно годишния консолидиран 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 консолидиран 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 консолидиран 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 консолидиран финансов отчет

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

При изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на годишния консолидиран финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният консолидиран 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 такова 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 Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем 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 Групата 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 Групата 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.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 на Групата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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), 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 консолидиран финансов отчет, съответства на годишния консолидиран финансов отчет.
- б) Годишният консолидиран 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 консолидиран 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.

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 Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата 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.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „894500AYMOOX6K9RIP24-20251231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такава съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК 1) , който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания,

професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „894500AYMOOX6K9P1P24-

20251231-BG-CON.zip“, 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 Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит 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 консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ („Групата“) 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 консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази Група, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, 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 Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Групата.

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

Моника Асенова
Управител,
Регистриран одитор, отговорен за одита

29 април 2026 г.
гр. София