

Индивидуален междинен финансов отчет

Форумом Фонд Имоти АДСИЦ

30 юни 2026 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Транспортни средства		-	-
Инвестиционни имоти	5	18 128	18 125
Инвестиции в дъщерни предприятия		3 181	3 181
Предплатени суми за придобиване на активи	6		12
Нетекущи активи		21 309	21 318
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	139	233
Пари и парични еквиваленти	8	103	16
Текущи активи		242	249
Общо активи		21 551	21 567

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.07.2026 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни 2026 хил.евро	31 декември 2025 хил. евро
Собствен капитал			
Основен капитал	9	923	923
Премииен резерв	10	1	1
Неразпределена печалба		2 945	2 650
Общо собствен капитал		3 869	3574
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	11	12 003	13 393
Нетекущи пасиви		12 003	13 393
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	11	2 777	2 846
Търговски и други задължения	12	2 902	1 754
Текущи пасиви		5 679	4 600
Общо пасиви		17 682	17 933
Общо собствен капитал и пасиви		21 551	21 567

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.07.2026 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата за периода и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2026 хил.евро	30 юни 2025 хил.евро
Приходи от договори с клиенти	13	542	540
Други приходи	14	93	-
Разходи за материали		(10)	(8)
Разходи за външни услуги	15	(56)	(58)
Разходи за персонала	16	(35)	(33)
Балансова стойност на продадени активи		-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		534	441
Финансови разходи	17	(239)	(220)
Печалба/(Загуба) за годината		295	221
Доход/(Загуба) на акция:	18	0.32 евро	0.24 евро
Основен доход на акция:			

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

Дата: 29.07.2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро

	Основен капитал	Премииен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 31 декември 2025 г.	923	1	2 650	3 574
Печалба/ (Загуба) за годината	-	-	295	295
Общо всеобхватен доход / (загуба) за годината				
Задължителен дивидент	-	-		
Салдо към 30 юни 2026 г.	923	1	2 945	3 869

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.07.2026 г.

Отчет за паричните потоци

Пояснение	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 002	907
Плащания към доставчици	(183)	(78)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(32)	(30)
Платени/възстановени данъци	(254)	(137)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	86	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 619	662
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(2)	(6)
Продажба на инвестиционни имоти - аванси		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(2)	(6)
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по получени заеми	(1 384)	(357)
Плащания на лихви	(146)	(321)
Други плащания за финансова дейност – платени дивиденди	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 530)	(678)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	87	(22)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	16	34
Пари и парични еквиваленти в края на периода	103	12
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	103	12

8

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.07.2026 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. Севлиево ул. Стефан Пешев 87.

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е FFI, ISIN BG1100057063

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. Съветът на директорите е в състав:

Самир Мюмюнов Мутишев – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Петя Бончева Иванова – заместник-председател на Съвета на директорите

Красимир Михайлов Русинов – член на съвета на директорите

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.06.2026 г. има четири лица на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2026 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- 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;

3.2 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 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на 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:

- 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.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения, сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4 Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти като инвестиционни имоти по модела на справедливата 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.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават във всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

4.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степеня, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

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

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- б) 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, 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.

- ***Търговски вземания***

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(тристепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминаването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.6. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2026 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

4.7. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

4.8. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преоценка на активи.

Други резерви включват общите резерви на Дружеството.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.9. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти, се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контрола е прехвърлен на Купувача, когато клиента е приел активите без възражение.

Приходите от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност се признават в момента на начисление и се отнасят в текущия период в отчета за всеобхватния доход.

4.10. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

4.11. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.12. Финансови приходи /(разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихва за забава до уреждане на вземания. Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

4.13. 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 или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, 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.

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за

макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

4.14.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

5. Инвестиционни имоти

Към 30.06.2026 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 18 128 хил. евро (2025 г.: 18 125 хил. евро)

	'000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2026 г.	18 125
Новопридобити активи чрез покупка	3
Продадени активи	-
Преоценка на активи	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	18 128

Към 30.06.2026 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 18 128 хил.евро (2025 г.:18 125 хил.евро).

6. Финансови активи

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 30.06.2026 година има направена инвестиция в дъщерно предприятие в размер на 3 181 хил.евро (2025: 3 181 хил.евро).

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Инвестиция дъщерно предприятие	3 181	3 181
Общо инвестиции в дъщерни предприятия	3 181	3 181

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по цена на придобиване. Към 30 юни 2026 г. не са налице индикации за обезценка и не са признати загуби от обезценка на инвестициите.

7. Търговски и други вземания

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	4	3
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	-	-
Други вземания	135	230
Търговски и други финансови вземания	139	233

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	103	16
Пари и парични еквиваленти	103	16

Дружеството има 1 хил.евро блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Основен капитал

Към 30.06.2026 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 922 967,40 евро (922 967,40 евро към 31.12.2025 г.), разпределен в 1 809 740 бр. обикновенни акции с номинал 0.51 евро. Капиталът е изцяло внесен.

Към 30.06.2026 г. основният акционер „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД притежава 82,54 % от капитала.

10. Резерви от емисия на акции

	30.06.2026	31.12.2025
	(хил. евро)	(хил.евро)
Премийни резерви от емисия на акции	1	1
Резерв	1	1

11. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.06.2026	31.12.2025
	(хил.евро)	(хил.евро)
Банкови заеми	5 868	6 235
Облигационни заеми	6 135	7 158
Нетекущи заеми	12 003	13 393

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	30.06.2026	31.12.2025
	(хил.евро)	(хил.евро)
Банкови заеми	732	726
Лихви по банкови заеми	-	4
Облигационни заеми	2 045	2 045
Лихви по облигационни заеми	-	71
Текущи заеми	2 777	2 846
Общо балансова стойност на получени заеми	14 780	16 239

Към 30.06.2026 г. Дружеството е кредитополучател по следните заеми:

1. Банков кредит

Дата на сключване: 19.04.2019 г.

Размер на кредита: 3 732 хил.евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 19.04.2031 г.

2. Банков кредит

Дата на сключване: 25.11.2019 г.

Размер на кредита: 4 602 хил.евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 25.11.2031 г.

3. Банков кредит

Дата на сключване: 17.12.2020 г.

Размер на кредита: 2 516 хил.евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 17.12.2032 г.

4. Облигационен заем

Дата на сключване: 29.03.2021г.

Размер на кредита: 10 226 хил.евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти и инвестиционни проекти

Срок на погасяване: девет години

12. Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил.евро
Текущи:		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	2 811	1 663
Търговски задължения към доставчици		13
Други	91	78
Текущи търговски и други задължения	2 902	1 754

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2026	30.06.2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от наеми	542	540
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	-	-
Други приходи	93	-
Приходи от продажби и други приходи	635	540

14. Други приходи

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	93	-
	93	-

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Счетоводно обслужване	(10)	(9)
Местни данъци и такси	-	-
Регулаторни и други такси	(15)	(14)
Други разходи	(31)	(35)
	(56)	(58)

16. Разходи за персонала

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(30)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
	(35)	(33)

17. Финансови приходи и разходи

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

	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Разходи за лихви по банкови кредити	(239)	(220)
Други финансови разходи	-	-
Финансови разходи	(239)	(220)

18. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Към 30.06.2025 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0.24 евро

Към 30.06.2026 г. Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0.32 евро

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30.06.2026 г. включват собствениците, дъщерното предприятие и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите към 30.06.2026 г., са в размер на 13 хил. евро.

20. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни иски към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация Чл. 10. (1) (Доп., ДВ, бр. 107 от 2004 г.) Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 на чл.10 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Към 30.06.2026 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 18 128 хил.евро.

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

➤ Обща информация за Дружеството

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

Инвестиционните цели на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ предвиждат:

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

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

Важни събития за „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.:

- На 30.01.2026г. бе публикуван финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025г.
- На 28.02.2026г. бе публикуван консолидаран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025г.
- На 31.03.2026г. бе публикуван годишен финансов отчет за 2025г.
- На 30.04.2026г бе публикуван консолидиран годишен финансов отчет за 2025г.
- На 30.06.2026г. се проведе редовно общо събрание на акционерите на Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

- **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**

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

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

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи” рискове

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

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

Несистематични рискове

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

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

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

инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

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

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

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Лихвен риск - Към 30.06.2026 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Към 30.06.2026 г. няма сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

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

Вземанията и задълженията на Дружеството към 30.06.2026 г. са оповестени в Пояснения 7, 11, и 12 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Форумком Фонд Имоти” АДСИЦ има реализирана печалба в размер 295 хил.евро

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада за разглежданото тримесечие сумата на Инвестиционните имоти на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ са в размер на 18 128 хил. евро. Инвестиции в дъщерни предприятия в размер на 3 181 хил. евро, обща стойност на Нетекущите активи е в размер на 21 309 хил. евро.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 922 967,40 евро. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 809 740 броя акции с номинална стойност 0.51 евро всяка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 30.06.2026 г. възлиза на 3 869 хил. евро.

29.07.2026 г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор:
/Самир Мутишев/

**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 01.01.2026– 30.06.2026 г.

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

Към 30.06.2026 г. относителният дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните 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 отчетния период не са извършвани сделки по придобиване или продажба на активи, надвишаващи 5% от общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

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

През отчетния период активите на " Форуком Фонд Имоти " АДСИЦ възлизат на 21 551 хил. евро., като 100% от тях са в резултат на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД. През отчетния период приходите от наем на " Форуком Фонд Имоти " АДСИЦ са в размер на 542 хил. евро., от тях 100.00 % са в резултат на дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД

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

През отчетния период "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ не е инвестирало в никакви видове облигационни инструменти, както и не притежава финансови инструменти от други дружества със специална инвестиционна цел и трети лица по чл. 27, ал. 4. от ЗДСИЦД. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ притежава 100% от дружествените дялове на „Топликос Пропърти“ ЕООД.

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

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

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

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

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

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

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

8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда – към 30.06.2026 г. относителният дял на неплатените наеми и лизингови вноски спрямо общата стойност на вземанията е 1 %.

Изпълнителен директор:

29.07.2026 г.

/Самир Мутишев/

**Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 01.01.2022 г.
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни
книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
за периода 01.01.2026г. – 30.06.2026г.**

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През отчетния период не е настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

Няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество;

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период бе сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Няма взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие;

1.5. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения му капитал;

1.6. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

Не е извършвано учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество;

1.7. Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продават или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Не са настъпили такива обстоятелства.

29.07.2026г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор:
/Самир Мутишев/

“Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ

**Допълнителна информация, съгласно чл. 12, ал.1, т.4
от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2022г.**

за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

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;

През разглеждания период Дружеството не е извършвало промени в счетоводната си политика.

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

Няма настъпили промени в икономическата група.

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;

Дружеството не е публикувало официални прогнози за резултати от текущата година.

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;

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

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;

Членовете на СД на Дружеството са: Самир Мюмюнов Мутишев – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор; Красимир Михайлов Русинов - член на Съвета на директорите - непритежаващ акции на Дружеството, Петя Бончева Иванова – член на Съвета на директорите непритежаваща акции на Дружеството.;

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;

Дружеството 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.

Дружеството не е предоставяло заеми и гаранции и не е поемало задължения към едно лице или негово дъщерно дружество.

29.07.2026г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор
/Самир Мутишев/

ДЕКЛАРАЦИЯ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.3 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.4 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Самир Мюмюнов Мутишев,
в качеството ми на представляващ „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ,
и
2. Данаил Ганев Кернов, съставител на Междинен финансов отчет
на „Форуком Фонд Имоти” АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г.

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети за второ тримесечие на 2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Форуком Фонд Имоти ” АДСИЦ;

2. Междинният доклад за дейността на „Форуком Фонд Имоти ” АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г.

29.07.2026 г.

(Самир Мутишев – Изп. директор)

(БУККИПИНГ БК ЕООД - Съставител)