

Междинен консолидиран финансов отчет

за първо шестмесечие на 2024 г.

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние към края на първо шестмесечие на 2024 г.

Активи	Поясн.	30.06.2024 г. хил. лв.	31.12.2023 г. хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване		7	
Инвестиционни имоти	4	37 193	37 050
Инвестиции в дъщерни предприятия		6 223	6 223
Предплатени суми за придобиване на имоти		24	24
Общо нетекущи активи		43 447	43 297
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	638	316
Парични средства	6	116	54
Общо текущи активи		754	270
Общо активи		44 201	43 567
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	1 810	1 810
Премияен резерв	7.2	2	2
Резерв от справедлива стойност	7.3		
Натрупани печалби		3 459	3 290
Общо собствен капитал за собственици на дружеството		5 271	5 102
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	20 000	20 000
Задължения по банкови заеми	8	14 408	14 525
Общо нетекущи пасиви		34 408	34 525
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	8	-	-
Задължения по банкови заеми	8	1 272	1 762
Търговски и други задължения	9	290	488
Задължения по получени търговски заеми	8	-	-
Получени авансови плащания от клиенти	9	2 960	1 690
Провизии		-	-
Общо текущи пасиви		4 522	3 940
Общо пасиви		38 930	38 465
Общо собствен капитал и пасиви		44 201	43 567

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2024 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за първо шестмесечие на 2024 г.

	Пояснения	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги		1 111	2 110
Приходи от стоки		-	-
Други приходи	10	138	2 194
Разходи за материали	11	(18)	(29)
Разходи за външни услуги	12	(333)	(300)
Разходи за амортизация		-	-
Разходи за персонала	13	(65)	(111)
Други разходи	14		(43)
Брутна Печалба/(Загуба)		833	3 821
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно		-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		833	3 821
Приходи от финансираня		-	-
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи	15	(664)	(2 029)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(664)	(2 029)
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Печалба/(Загуба) преди данъци		169	1 792
Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности		169	1 792
Печалба/(Загуба) за периода		169	1 792
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода		169	1 792
Печалба/(Загуба) на акция в лева	16	(0.09)	(0.99)

Изготвил:

БУККИПИНГ БК ЕООД

Дата: 29.08.2024г.

Изпълнителен директор:

Самир Мутишев

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за първо шестмесечие на 2024 г.

хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Общо
Баланс към 01.01.2023 година	1 810	2	-	1 498	3 310
Текущ финансов резултат	-	-	-	342	342
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	342	342
Баланс към 30.06.2023 година	1 810	2	-	342	3 652
Баланс към 01.01.2024 година	1 810	2	-	3 290	5 102
Текущ финансов резултат	-	-	-	169	169
Други изменения	-	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	169	169
Баланс към 30.06.2024 година	1 810	2	-	3 459	5 271

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2024г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за първо шестмесечие на 2024 г.

	30.06.2024 г. ХИЛ. ЛВ.	30.06.2023 г. ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативната дейност		
Постъпления от контрагенти	1 358	1 850
Плащания от контрагенти	(2 215)	(149)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(65)	(55)
Възстановени (платени) други данъци	(228)	(201)
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-	-
Други постъпления /плащания от оперативна дейност		23
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 150)	1 468
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(13)	(20)
Постъпления от продажби на дълготрайни активи	2 960	
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	2 947	(20)
Парични потоци от финансовата дейност		
Плащания за главници по получени заеми	(644)	(618)
Плащания за лихви по получени заеми	(1 090)	(839)
Други плащания от финансова дейност	-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(1 734)	(1 457)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	63	(9)
Парични средства в началото на периода	53	42
Пари и парични еквиваленти в края на периода	116	33

Изготвил:
БУККИПИНГ БК ЕООД

Изпълнителен директор:
Самир Мутишев

Дата: 29.08.2024 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Форуком Фонд Имоти АДСИЦ и едно дъщерно дружество – Топликос Пропърти ЕООД

Дружество - майка

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

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

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е 6FN, ISIN..

Дружеството – майка („ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ) се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съвета на директорите е в състав:

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

Петя Бончева Иванова – заместник-председател на Съвета на директорите

Сирма Илиева Атанасова – член на съвета на директорите

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30.06.2024 г. от Изпълнителния директор- Самир Мутишев .

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 30.06.2024 г. има четири лица на трудов договор.

Дъщерно дружество

Топликос Пропърти ЕООД е Еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 28.11.2022 г., придобито съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляваща дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният съкратен финансов 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. Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 30 юни 2022 г., в съответствие с МСФО 10 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети и МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, дружеството е избрала да предоставя по-малко информация към датите на междинно отчитане в сравнение с годишните си финансови отчети. Съдържанието на междинния финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект годишен финансов отчет. Съответно той се концентрира върху нови дейности, събития и обстоятелства и не повтаря вече отчетена информация и следва да се чете заедно с годишният финансов отчет на дружеството. Междинният съкратен финансов отчет за първото шестмесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Този финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

На таблицата по-долу е описан състава на групата, притежаваните предприятия и отчитането им в този консолидиран финансов отчет:

Име на предприятието	ЕИК	Участие	Вид на инвестицията и представянето и в консолидиранния финансов отчет	Собственик
Форуком Фонд Имоти АДСИЦ	126722797	100 %	Дружество майка	
Топликос Пропърти ЕООД	207174596	100 %	Дъщерно предприятие	Форуком Фонд Имоти АДСИЦ 100 %

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на дружеството-майка определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2024 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се намират на територията на Република България. Към 30 юни 2024 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 37 193 хиляди лева. Групата оценява последващо всичките си инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност

5. Търговски и други вземания

	30.06.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	5	-
Предоставени аванси	-	-
Данъци за възстановяване	-	-
Вземания от персонала	-	-
Други	633	216
	638	216

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2024 ‘000 лв.	31.12.2023 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	116	54
- евро	-	-
Пари и парични еквиваленти	116	54

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 809 740 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2024 бр.	31.12.2023 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 809 740	1 809 740
Общо акции към датата на отчета	1 809 740	1 809 740

Към 30 юни 2024 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

8. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

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

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 272	1 762	14 408	14 525
Облигационен заем	-	-	20 000	20 000
Задължения по получени търговски заеми	-	-	-	-
Общо балансова стойност	1 272	1 762	34 408	34 525

9. Търговски и други задължения

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Търговски задължения	1	384
Получени аванси и предплатен приход	2 960	1 690
Други	289	104
	3 250	2 178

10. Други доходи

	30.06.2024 '000 лв.	30.06.2023 '000 лв.
Приходи от неустойки	-	-
	-	-

11. Разходи за външни услуги

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Комисионни	-	-
Застраховки	-	-
Административно и счетоводно обслужване	(19)	(6)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(26)
Такса смет и данъци	-	(141)
Абонаменти	-	-
Поддръжка имоти	-	-
Други разходи	(299)	(127)
Нотариални такси	-	-
	(333)	(300)

12. Възнаграждения на персонала

Задълженията към персонала представляват единствено начислени към датата на отчета заплати и осигуровки, непадежирани – платими през месеца, следващ начислението им по трудови договори на нает персонал.

	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(56)	(88)
Разходи за осигурителни вноски	(9)	(23)
	(65)	(111)

13. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.06.2024 '000 лв.	30.06.2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	-	(141)
Други	-	-
	<u>-</u>	<u>(141)</u>

14. Финансови разходи

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

	30.06.2024 '000 лв.	30.06.2022 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(664)	(541)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(664)</u>	<u>(541)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	-	-
Финансови разходи	<u>(664)</u>	<u>(541)</u>

15. Печалба / Загуба на акция

Основната печалба/ загуба на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба / загуба на акция, както и нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	30.06.2024	30.06.2023
Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение	169	342
Среднопретеглен брой акции	1 809 740	1 809 740
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>(0.093)</u>	<u>(0.189)</u>

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 2024 г. включват дъщерното дружество и ключов управленски. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

17. Безналични сделки

Към 30 юни 2024 г. в Групата не са осъществени инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

18. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития след датата на баланса 30.06.2024 г., които би следвало да се отразят във финансовите отчети.