



Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Бора“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/Ив. Дончев/

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/



Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ
ISIN код на емисията: BG2100003214
Борсов код на емисията: FFIA
Емитент: „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ
Период: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на 29.03.2021 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2024 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

1.1 Анализ на активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Към 31.12.2024 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 41 514 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,36% спрямо края на септември 2024 г.

Активи	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q4 2024/ Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съораз. и оборудване	7	7	7	0.00%	
Инвестиционни имоти	34547	34545	37193	0.01%	83.22%
Други ДМА	24	24	24	0.00%	0.06%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	6223	0.00%	14.99%
Нетекущи активи	40 801	40 799	43 447	0.00%	98.28%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	645	717	638	-10.04%	1.55%
Пари и парични еквиваленти	68	149	116	-54.36%	0.16%
Текущи активи	713	866	754	-17.67%	1.72%
Общо активи	41 514	41 665	44 201	-0.36%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна, докато при текущите активи се отчита спад от 17,67% основно поради „пари и парични еквиваленти“ на емитента към края на декември спрямо септември 2024 г.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q4 2024/	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2024	Пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.36%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	3878	3794	3459	2.21%	9.34%
Общо капитал	5 690	5 606	5 271	1.50%	13.71%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	33615	33967	34408	-1.04%	80.97%
Нетекущи пасиви	33 615	33 967	34 408	-1.04%	80.97%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1400	1395	1272	0.36%	3.37%
Търговски и др. задължения	809	697	3250	16.07%	1.95%
Текущи пасиви	2 209	2 092	4 522	5.59%	5.32%
Общо пасиви	35 824	36 059	38 930	-0.65%	86.29%
Общо собствен капитал и пасиви	41 514	41 665	44 201	-0.36%	100.00%

Към 31.12.2024 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,36% спрямо 30.09.2024 г.

Собствения капитал е в размер на 5 690 хил. лв., при който се отчита ръст от 13,71% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви и ръст при текущите пасиви към 31.12.2024 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2024 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2024	Q4 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q4 2024/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2023
Приходи от договори с клиенти	2152	2110	1627	1591	1.99%
Промяна в справедливата стойност на инвестициони имоти, нето	3604	2194	3604		64.27%
Други приходи				1128	
Нетни приходи от продажби	5756	4304	5231	2719	33.74%
Разходи за материали	-32	-29	-24	-22	10.34%
Разходи за външни услуги	-426	-300	-356	-121	42.00%
Разходи за персонала	-129	-111	-96	-82	16.22%
Балансова стойност на продадени активи	-2961		-2961		
Други разходи		-43		-172	-100.00%
Общо разходи за дейността	-3548	-483	-3437	-397	634.58%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	2208	3821	1794	2322	-42.21%
Финансови разходи	-1620	-2029	-1290	-1457	-20.16%
Резултат от финансовата дейност	-1620	-2029	-1290	-1457	-20.16%
Печалба/загуба преди данъци	588	1792	504	865	-67.19%
Печалба/загуба за годината	588	1792	504	865	-67.19%

През четвъртото тримесечие на 2024 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 5 756 хил.лв., спрямо реализираните 4 304 хил.лв. към края на декември 2024 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността, съчетани с по-високи приходи към 30.09.2024 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.09.2024 г. е 1 794 хил. лв. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ отчита спад на загубата в резултат от финансовата дейност, като в крайна сметка дружеството реализира положителен финансов резултат за периода в размер на 504 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 865 хил. лв. към края на септември 2023 г.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Текуща ликвидност	0.3228	0.4140	0.1667
Бърза ликвидност	0.3228	0.4140	0.1667
Незабавна ликвидност	0.0308	0.0712	0.0257

Към 31.12.2024 г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец септември 2024 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2024	Q3'2024	Q2'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.8097	0.8152	0.7784
Общ дълг/Активи	0.8629	0.8655	0.8807
Общ дълг/Собствен капитал	6.2960	6.4322	7.3857
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.2960	7.4322	8.3857

Към 31.12.2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на септември месец на 2024 г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е сключило застрахователен договор „Облигационни емисии“ при „Застрахователно Акционерно Дружество Армеец“ АД, в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

На проведено на 27.12.2024 г. ОСО от емисия облигации с ISIN BG2100003214, издадени от „Форуком фонд имоти“ АДСИЦ, са взети следните решения: освобождаване на застраховката, служеща като обезпечение по облигационната емисия, и учредяване на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

- Земеделска земя с идентификатор 77195.325.47 – 209 006 кв.м, находяща се на територията на гр. Хасково, собственост на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- УПИ с идентификатор 77195.341.26 – 81 199 кв. м и следните сгради, находящи се на територията на гр. Хасково, собственост на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.2 – 750 кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.3 – 217 кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.6 – 1 877 кв.м
- УПИ с идентификатор 77195.341.27 – 76 000 кв. м и следните сгради, находящи се на територията на гр. Хасково, собственост на „Топликос Пропърти“ ЕООД – дъщерно дружество на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:
 - Сграда с идентификатор 77195.341.27.2 – 891 кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.27.3 – 788 кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.27.4 – 231 кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.6 – 70 кв.м

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа и с Решение на СД на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ от 30.03.2021 г. за допълване на целите на емитирания облигационен заем, набраните средства са изразходвани за:

Инвестиционни дейности, съобразени с текущата стратегия и бизнес план на емитента в съответствие с притежавания от Дружеството лиценз. Инвестициите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ ще бъдат насочени за придобиване на недвижими имоти и реализиране на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на акции и или дялове на специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС. С част от набраните средства, но не повече от 6%, да бъдат използвани за погасяване на задължения на Емитента, включително и покриване на разходите по издаване и допускане до търговия на емисията облигации и разходите във връзка с обезпечението на емисията.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4,50%, но общо не по-малко от 3,25% годишно.

Облигационния заем е за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual)).

На проведено на 28.03.2024 г. ОСО са взети следните решения: Промяна на лихвения процент по емисията на плаващ годишен лихвен процент от 6 месечен EURIBOR + 1.00% надбавка, но не по-малко от 2.50% годишно и не повече от 5.00%.

Дължимите към края на разглеждания период лихвени плащания са извършени от емитентът.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели на консолидирана основа:

-- Коефициент за максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 97%. Към 31.12.2024 г. стойността на показателя е 0,86;

-- Коефициент за покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 31.12.2024 г. стойността на показателя е 1,36;

-- Коефициент за текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи се раздели на краткотрайните пасиви – минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0,5. Към 31.12.2024 г. стойността на показателя е 0,32;

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____

/Ив. Дончев/

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

