

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

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса” 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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), 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 първото тримесечие на 2025 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 31.03.2025 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 047 хил. лв., отбелязвайки спад от 4,85% спрямо края на декември 2024 г.

Активи	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Имоти, машини, с-жения и оборудване	7		7		
Инвестиционни имоти	35155	37187	34545	-5.46%	83.61%
Други ДМА	24	24	24	0.00%	0.06%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	6223	0.00%	14.80%
Нетекущи активи	41 409	43 434	40 799	-4.66%	98.48%
Текущи активи					
Материални запаси					
Търговски и други вземания	606	649	717	-6.63%	1.44%
Пари и парични еквиваленти	32	106	149	-69.81%	0.08%
Текущи активи	638	755	866	-15.50%	1.52%
Общо активи	42 047	44 189	41 665	-4.85%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отчитат спад към 31.03.2025 г. спрямо края на четвъртото тримесечие на 2024 г., като при нетекущите е поради отчетеният спада при „инвестиционни имоти“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от СК и Пасивите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.30%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	4764	3292	3794	44.71%	11.33%
Общо капитал	6 576	5 104	5 606	28.84%	15.64%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	31261	34756	33967	-10.06%	74.35%
Нетекущи пасиви	31 261	34 756	33 967	-10.06%	74.35%
Текущи					
Краткосрочни заеми	3405	1255	1395	171.31%	8.10%
Търговски и др. задължения	805	3074	697	-73.81%	1.91%
Текущи пасиви	4 210	4 329	2 092	-2.75%	10.01%
Общо пасиви	35 471	39 085	36 059	-9.25%	84.36%
Общо собствен капитал и пасиви	42 047	44 189	41 665	-4.85%	100.00%

Към 31.03.2025 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 4,85% спрямо 31.12.2024 г.

Собствения капитал е в размер на 6 576 хил. лв., при който се отчита ръст от 28,84% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите и текущите пасиви към края на март 2025 г., като при текущите пасиви е поради отчетен спад при „търговски и други задължения“ спрямо края на изминалата 2024 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2025	Q1 2024	Q4 2024	Q4 2023	Q1 2025/ Q1 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от договори с клиенти	529	522	2152	2110	1.34%
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционни имоти, нето	0	138	3604	2194	-100.00%
Нетни приходи от продажби	529	660	5756	4304	-19.85%
Разходи за материали	-10	-8	-32	-29	25.00%
Разходи за външни услуги	-73	-66	-426	-300	10.61%
Разходи за персонала	-32	-28	-129	-111	14.29%
Балансова стойност на продадени активи	0		-2961		
Други разходи				-43	
Общо разходи за дейността	-115	-102	-3548	-483	12.75%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	414	558	2208	3821	-25.81%
Финансови разходи	-107	-556	-1620	-2029	-80.76%
Резултат от финансовата дейност	-107	-556	-1620	-2029	-80.76%
Печалба/загуба преди данъци	307	2	588	1792	15250.00%
Печалба/загуба за годината	307	2	588	1792	15250.00%

През първото тримесечие на 2025 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 529 хил.лв., спрямо реализираните 660 хил.лв. към края на март 2024 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността, съчетани с по-ниски приходи към 31.03.2025 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 31.03.2025 г. е 414 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 307 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 2 хил. лв. към края на март 2024 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	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Текуща ликвидност	0.1515	0.1744	0.4140
Бърза ликвидност	0.1515	0.1744	0.4140
Незабавна ликвидност	0.0076	0.0245	0.0712

Към 31.03.2025 г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец декември 2024 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7435	0.7865	0.8152
Общ дълг/Активи	0.8436	0.8845	0.8655
Общ дълг/Собствен капитал	5.3940	7.6577	6.4322
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.3940	8.6577	7.4322

Към 31.03.2025 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на декември 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 31.03.2025 г. стойността на показателя е 0,84;

-- 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 31.03.2025 г. стойността на показателя е 3,87;

-- 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 31.03.2025 г. стойността на показателя е 0,15;

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/