

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изм. № 54515-Т-2014 09.09.2015 г.

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: 01.04.2025 г. - 30.06.2025 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 второто 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 30.06.2025 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 413 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,87% спрямо края на март 2025 г.

Активи	Q2 2025 ‘000 лв.	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Q2 2025/ Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	7	7			
Инвестиционни имоти	41917	35155	37187	19.23%	98.83%
Търговски и др. вземания	24	24	24	0.00%	0.06%
Инвестиции в дъщерни предприятия	0	6223	6223	-100.00%	0.00%
Нетекущи активи	41 948	41 409	43 434	1.30%	98.90%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	431	606	649	-28.88%	1.02%
Пари и парични еквиваленти	34	32	106	6.25%	0.08%
Текущи активи	465	638	755	-27.12%	1.10%
Общо активи	42 413	42 047	44 189	0.87%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст към края на юни 2025 г., докато при текущите активи се наблюдава спад основно поради отчетените по-ниски стойности на „търговски и други вземания“ на емитента спрямо края на март 2025 г.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025/	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2025	Пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.27%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	5115	4764	3292	7.37%	12.06%
Общо капитал	6 927	6 576	5 104	5.34%	16.33%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	28908	31261	34756	-7.53%	68.16%
Пасиви по отсрочени данъци	54				
Нетекущи пасиви	28 962	31 261	34 756	-7.35%	68.29%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1410	3405	1255	-58.59%	3.32%
Търговски и др. задължения	942	805	3074	17.02%	2.22%
Задължения по облигационни заеми	4172				
Текущи пасиви	6 524	4 210	4 329	54.96%	15.38%
Общо пасиви	35 486	35 471	39 085	0.04%	83.67%
Общо собствен капитал и пасиви	42 413	42 047	44 189	0.87%	100.00%

Към 30.06.2025 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,87% спрямо 31.03.2025 г.

Собствения капитал е в размер на 6 927 хил. лв., при който се отчита ръст от 5,34% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви към края на второто тримесечие на годината, докато текущите пасиви отчита ръст от 54,96% поради „задължения по облигационен заем“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2025	Q2 2024	Q1 2025	Q1 2024	Q2 2025/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2024
Приходи от договори с клиенти	1055	1111	529	522	-5.04%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	1	138	0	138	-99.28%
Нетни приходи от продажби	1056	1249	529	660	-15.45%
Разходи за материали	-16	-18	-10	-8	-11.11%
Разходи за външни услуги	-117	-333	-73	-66	-64.86%
Разходи за персонала	-65	-65	-32	-28	0.00%
Общо разходи за дейността	-198	-416	-115	-102	-52.40%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	858	833	414	558	3.00%
Финансови разходи	-601	-664	-107	-556	-9.49%
Резултат от финансовата дейност	-601	-664	-107	-556	-9.49%
Печалба/загуба преди данъци	257	169	307	2	52.07%
Печалба/загуба за годината	257	169	307	2	52.07%

През второто тримесечие на 2025 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 056 хил. лв., спрямо реализираните 1 111 хил. лв. към края на юни 2024 г.

Дружеството отчита по-ниски разходи за дейността, съчетани с по-ниски приходи към 30.06.2025 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.06.2025 г. е 858 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 257 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 169 хил. лв. към края на юни 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	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Текуща ликвидност	0.0713	0.1515	0.1744
Бърза ликвидност	0.0713	0.1515	0.1744
Незабавна ликвидност	0.0052	0.0076	0.0245

Към 30.06.2025 г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец март 2025 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.6829	0.7435	0.7865
Общ дълг/Активи	0.8367	0.8436	0.8845
Общ дълг/Собствен капитал	5.1229	5.3940	7.6577
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.1229	6.3940	8.6577

Към 30.06.2025 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на март 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, належаща се на територията на гр. Хасково, собственост на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ;
- УПИ с идентификатор 77195.341.26 – 81 199кв. м и следните сгради, належащи се на територията на гр. Хасково, собственост на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.2 – 750кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.3 – 217кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.6 – 1 877кв.м
- УПИ с идентификатор 77195.341.27 – 76 000кв. м и следните сгради, належащи 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 – 891кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.27.3 – 788кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.27.4 – 231кв.м
 - Сграда с идентификатор 77195.341.26.6 – 70кв.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 30.06.2025 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 1.43;

-- 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 31.06.2025 г. стойността на показателя е 0,08;

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/

