

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изм. № 54515-Г-1491/05.08.2025 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 (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 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 41 937 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,26% спрямо края на март 2025 г.

Активи	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Q2 2025/ Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоразения и оборудване	7	7		
Инвестиционни имоти	35159	35155	0.01%	83.84%
Други ДМА	0	24	-100.00%	0.00%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	0.00%	14.84%
Нетекущи активи	41 389	41 409	-0.05%	98.69%
Текущи активи				
Материални запаси				
Търговски и други вземания	524	606	-13.53%	1.25%
Пари и парични еквиваленти	24	32	-25.00%	0.06%
Текущи активи	548	638	-14.11%	1.31%
Общо активи	41 937	42 047	-0.26%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отчитат спад към 30.06.2025 г. спрямо края на първото тримесечие на 2025 г., като при нетекущите е поради отчетеният спада при „Други ДМА“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 ‘000 лв.	Q1 2025 ‘000 лв.	Q2 2025/ Q1 2025	% от СК и Пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	1810	1810	0.00%	4.31%
Резерви	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	4717	4764	-0.99%	11.24%
Общо капитал	6 529	6 576	-0.71%	15.56%
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	28908	33261	-13.09%	68.89%
Нетекущи пасиви	28 908	33 261	-13.09%	68.89%
Текущи				
Краткосрочни заеми	5410	1405	285.05%	12.89%
Търговски и др. задължения	1114	805	38.39%	2.65%
Текущи пасиви	6 524	2 210	195.20%	15.55%
Общо пасиви	35 432	35 471	-0.11%	84.44%
Общо собствен капитал и пасиви	41 961	42 047	-0.20%	100.00%

Към 30.06.2025 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,20% спрямо 31.03.2025 г.

Собствения капитал е в размер на 6 529 хил. лв., при който се отчита спад от 0,71% поради отчетеният спад на финансовия резултат през разглеждания период на годината.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви, докато текущите пасиви нарастват поради отчетен ръст на „краткосрочни заеми“ към края на второто тримесечие на годината спрямо 31.03.2025 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2025 ‘000 лв.	Q2 2024 ‘000 лв.	Q2 2025/ Q2 2024
Приходи от договори с клиенти	1055	1249	-15.53%
Нетни приходи от продажби	1055	1249	-15.53%
Разходи за материали	-16	-18	-11.11%
Разходи за външни услуги	-113	-333	-66.07%
Разходи за персонала	-65	-65	0.00%
Общо разходи за дейността	-194	-416	-53.37%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	861	833	3.36%
Финансови разходи	-601	-664	-9.49%
Резултат от финансовата дейност	-601	-664	-9.49%
Печалба/загуба преди данъци	260	169	53.85%
Печалба/загуба за годината	260	169	53.85%

През второто тримесечие на 2025 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 055 хил.лв., спрямо реализираните 1 249 хил.лв. към края на юни 2024 г.

Дружеството отчита по-ниски разходи, както и по-ниски приходи за дейността към 30.06.2025 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.06.2025 г. е 861 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 260 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
Текуща ликвидност	0.0840	0.2887
Бърза ликвидност	0.0840	0.2887
Незабавна ликвидност	0.0037	0.0145

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 задължнялост на Дружеството и възможностите да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2'2025	Q1'2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.6893	0.7910
Общ дълг/Активи	0.8449	0.8436
Общ дълг/Собствен капитал	5.4269	5.3940
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.4232	6.3940

Към 30.06.2025 г. показателят „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява, докато останалите разгледани показатели се влошават.

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 877кв.м
- УПИ с идентификатор 77195.341.27 – 76 000кв. 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 – 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 30.06.2025 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/

