

"Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ

Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100003214, издадена от "Форуком Фонд Имоти" АДСИЦ - към 31.12.2025 г.

1. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 25.03.2021 г. със следната цел — Набраните от емисията средства ще бъдат използвани 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. Съветът на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на свое заседание от 30.03.2021 г. е взел решение за допълване целите на емитирания облигационен заем, издаден на 29.03.2021 г., като текста при издаването на емисията, посочен в предходния абзац придобива следната промяна: Набраните от емисията средства да бъдат използвани 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 да 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. Част от набраните средства, но не повече от 6%, да бъдат използвани за погасяване на задължения на Емитента, „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ ДОКУМЕНТ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 16 включително и покриване на разходите по издаване и допускане до търговия на емисията облигации и разходите във връзка с обезпечението на емисията. Ръководният орган на Емитента е мотивирал решението си с необходимостта от промени в първоначално обявените направления за целевото използване на заема във връзка направени инвестиции от Дружеството. През 2020 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е извършило значителни разплащания, свързани с покупки на инвестиционни имоти, представляващи търговски и бизнес имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица на стойност 5 235 хил. лв. По този начин, според Емитента, чрез реализиране на планираната печалба от описаните операции, акционерът на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ би могъл да реализира допълнителна доходност от инвестицията си, чрез увеличение на вътрешноприсъщата стойност на компанията..

2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Съгласно Решение на СД на Дружеството от 25.03.2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лева „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи със „ЗАД Армеец“ АД, ЕИК 121076907 и поддържа договор за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на настоящата емисия за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията облигации. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по настоящата емисия облигации.

Датата на сключване на застрахователната полица е 29.03.2021 г. с № 21 100 1408 0000924459, със срок до 03.05.2030 г. Застрахователят „ЗАД Армеец“ покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане към същия на дължима купонна

лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100003214, Застрахователната защита по полицата застрахователя осигурява в съответствие с Общите условия, които са неразделна част от същата.

Застраховката "Финансов риск" покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията.

Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от ОБЛИГАТОРА, към който и да е конкретно определен ОБЛИГАЦИОНЕР, относно не изплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия.

През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КРЕДИТНИЯ РЕЙТИНГ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ

Застрахователят по облигационната емисия има трета степен на кредитно качество, съгласно Регламент №2016/1800(ЕС) от „БАКР- агенция за кредитен рейтинг АД“ - агенции за външната кредитна оценка. Застрахователят е поел задължение за целия период на застрахователния договор. Премията му се изплаща на части.

4. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 % ;

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 82.75%

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност съгласно отчета за всеобхватния доход, се увеличава с разходите за лихви и сумата се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 1.60

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 1.52

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

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100 б, ал.1, т.2 и ал.2 от ЗППЦК.

5. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Лихвеният процент по настоящата емисия облигации е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малък от 2.5% годишно и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year)

Облигационния заем е за период от 9 години. Лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното.

Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая.

Към края на отчетния период, дружеството няма задължения по лихвено плащане.

27.02.2026 г.
гр. Севлиево

Изпълнителен директор.....
/Самир Мутишев/