

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: 01.10.2021г.- 31.12.2021г.

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 2021г. „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 31.12.2021г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 514 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,39% спрямо края на септември 2021 г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2020	Q4 2021/ Q3 2020	% от активите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	22454	22323	22283	0.59%	52.82%
Нетекущи активи	22 454	22 323	22 283	0.59%	52.82%
Текущи активи					
Материални запаси	1532	1532	1532	0.00%	3.60%
Търговски и други вземания	17841	17839	267	0.01%	41.96%
Пари и парични еквиваленти	43	315	150	-86.35%	0.10%
Разходи за бъдещи периоди	644	670		-3.88%	1.51%
Текущи активи	20 060	20 356	1 949	-1.45%	47.18%
Общо активи	42 514	42 679	24 232	-0.39%	100.00%

Нетекущите активи нарастват, докато текущите активи на емитента намаляват към края на разглеждания тримесечен период спрямо третото тримесечие на 2021 г., като спадът при текущите активи се дължи основно на „пари и парични еквиваленти“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Q4 2020	Q4 2021/ Q3 2020	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.26%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	727	885	158	-17.85%	1.71%
Общо капитал	2 539	2 697	1 970	-5.86%	5.97%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	37564	37871	18785	-0.81%	88.36%
Нетекущи пасиви	37 564	37 871	18 785	-0.81%	88.36%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1221	1216	1211	0.41%	2.87%
Търговски и други задължения	1190	895	1346	32.96%	2.80%
Приходи за бъдещи периоди			920		
Текущи пасиви	2 411	2 111	3 477	14.21%	5.67%
Общо пасиви	39 975	39 982	22 262	-0.02%	94.03%
Общо собствен капитал и пасиви	42 514	42 679	24 232	-0.39%	100.00%

Към 31.12.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,39% спрямо 30.09.2021г.

Собствения капитал е в размер на 2 539 хил. лв., при който се отчита спад от 5,86% поради отчетеният спад на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви от 0,81%, докато текущите пасиви отчитат ръст от 14,21% спрямо края на третото тримесечие на 2021 г., основно поради ръст на „търговски и други задължения“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021	Q4 2020	Q4 2021/ Q4 2020
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от договори с клиенти	1961	1550	26.52%
Промяна в справедливата стойност на инвестициони имоти, нето		49	-100.00%
Нетни приходи от продажби	1961	1599	22.64%
Разходи за материали	-24	-21	14.29%
Разходи за външни услуги	-143	-199	-28.14%
Разходи за персонала	-79	-56	41.07%
Други разходи	-200	-57	250.88%
Общо разходи за дейността	-446	-333	33.93%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	1515	1266	19.67%
Финансови разходи	-941	-439	114.35%
Извънредни разходи		-762	-100.00%
Резултат от финансовата дейност	-941	-1201	-21.65%
Печалба/ загуба преди данъци	574	65	783.08%
Печалба/ загуба за годината	574	65	783.08%

През четвъртото тримесечие на 2021г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 961 хил.лв., спрямо реализираните 1 599 хил.лв. към края на 2021г.

Отчетена е по-висока печалба от оперативна дейност благодарение на отчетените с 26,52% по-високи приходи от договори с клиенти и по-ниски разходи за дейността .

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ отчита спад на отрицателния резултат от финансова дейност, като в крайна сметка дружеството реализира положителен финансов резултат за периода в размер на 574 хил. лв., отбелязвайки ръст 509 хил. лв. спрямо края на септември 2021 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	Q4'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	8.3202	9.6428
Бърза ликвидност	7.6848	8.9171
Незабавна ликвидност	0.0178	0.1492

Към 31.12.2021г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2021 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.8836	0.8873
Общ дълг/Активи	0.9403	0.9368
Общ дълг/Собствен капитал	15.7444	14.8246
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	16.7444	15.8246

Към 31.12.2021г. показателят дългосрочен дълг/активи бележи подобрене, докато останалите показатели за платежоспособност се влошават към края на разглежданото тримесечие спрямо 30.09.2021 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.

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 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. 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).

Към датата на настоящия отчет „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е платил дължимите лихвени плащания по облигационния заем.

4 Финансови показатели.

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

-- Коефициент за максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи“ от максимум 97%. Към 31.12.2021г. стойността на показателя е 0,9403;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 1,61;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 8,3202;

При положение, че Дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, то финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети.

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 „блгационерите 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: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/И. Дончев/

