

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление

ИДЖИ № 54515 - I - 2184/2308 - 2

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:


/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:


/И. Дончев/



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: 01.04.2022г.- 30.06.2022г.

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 2022г. „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 30.06.2022г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 124 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,08% спрямо края на март 2022 г.

Активи	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q2 2022/ Q1 2022	% от активите към 30.06.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	23618	23615	23595	0.01%	56.07%
Други ДМА	17822	17822	17822	0.00%	42.31%
Нетекущи активи	41 440	41 437	41 417	0.01%	98.38%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	47	51	80	-7.84%	0.11%
Пари и парични еквиваленти	20	27	43	-25.93%	0.05%
Разходи за бъдещи периоди	617	644		-4.19%	1.46%
Текущи активи	684	722	123	-5.26%	1.62%
Общо активи	42 124	42 159	41 540	-0.08%	100.00%

Нетекущите активи остават почти без промяна, докато текущите активи на емитента намаляват към края на разглеждания тримесечен период спрямо второто тримесечие на 2022 г., като отчетеният спад при текущите активи се дължи основно на „разходи за бъдещи периоди“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Q2 2022/ Q1 2022	% от СК и Пасивите към 30.06.2022 г.
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.30%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	393	130	223	202.31%	0.93%
Общо капитал	2 205	1 942	2 035	13.54%	5.23%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	36946	37255	36920	-0.83%	87.71%
Нетекущи пасиви	36 946	37 255	36 920	-0.83%	87.71%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1231	1226	1395	0.41%	2.92%
Търговски и други задължения	1742	1736	1190	0.35%	4.14%
Текущи пасиви	2 973	2 962	2 585	0.37%	7.06%
Общо пасиви	39 919	40 217	39 505	-0.74%	94.77%
Общо собствен капитал и пасиви	42 124	42 159	41 540	-0.08%	100.00%

Към 30.06.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,08% спрямо 31.03.2022г.

Собствения капитал е в размер на 2 205 хил. лв., при който се отчита ръст от 13,54% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви от 0,83%, докато текущите пасиви отчитат ръст от 0,37% спрямо края на първото тримесечие на 2022 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2022 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Q2 2022/ Q2 2021
Приходи от договори с клиенти	939	938	470	0.11%
Нетни приходи от продажби	939	938	470	0.11%
Разходи за материали	-19	-15	-11	26.67%
Разходи за външни услуги	-93	-73	-55	27.40%
Разходи за персонала	-45	-38	-22	18.42%
Други разходи	-135	-183	-133	-26.23%
Общо разходи за дейността	-292	-309	-221	-5.50%
Печалба/ загуба от оперативна дейност	647	629	249	2.86%
Финансови разходи	-477	-267	-342	78.65%
Резултат от финансовата дейност	-477	-267	-342	78.65%
Печалба/загуба преди данъци	170	362	-93	-53.04%
Печалба/загуба за годината	170	362	-93	-53.04%

През второто тримесечие на 2022г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 939 хил.лв., спрямо реализираните 938 хил.лв. към края на юни 2021г.

Благодарение на отчетените по-ниски разходи за дейността, към 30.06.2022 г. емитентът реализира по-висока печалба от оперативна дейност.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ отчита ръст на загубата в резултат от финансова дейност, като в крайна сметка дружеството реализира положителен финансов резултат за

периода в размер на 170 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 362 хил. лв. към края на юни 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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Текуща ликвидност	0.2301	0.2438	0.0476
Бърза ликвидност	0.2301	0.2438	0.0476
Незабавна ликвидност	0.0067	0.0091	0.0166

Към 30.06.2022г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец март 2022 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.8771	0.8837	0.8888
Общ дълг/Активи	0.9477	0.9539	0.9510
Общ дълг/Собствен капитал	18.1039	20.7091	19.4128
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	19.1039	21.7091	20.4128

Към 30.06.2022г. разгледаните показатели за платежоспособност се подобряват спрямо края на първото тримесечие на 2022 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 емитентът „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ е извършил дължимите лихвени плащания.

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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0,9477;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е 1,36;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0,2301;

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 „блигационерите 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:

/М. Дончев/

