



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:

  
/М. 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: 01.07.2022г.- 30.09.2022г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), 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 третото 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 30.09.2022г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 115 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,02% спрямо края на юни 2022 г.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/ Q2 2022	% от активите към 30.09.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	23623	23618	23615	0.02%	56.09%
Други ДМА	17822	17822	17822	0.00%	42.32%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>41 445</b>	<b>41 440</b>	<b>41 437</b>	<b>0.01%</b>	<b>98.41%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси					
Търговски и други вземания	49	47	51	4.26%	0.12%
Пари и парични еквиваленти	30	20	27	50.00%	0.07%
Разходи за бъдещи периоди	591	617	644	-4.21%	1.40%
<b>Текущи активи</b>	<b>670</b>	<b>684</b>	<b>722</b>	<b>-2.05%</b>	<b>1.59%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>42 115</b>	<b>42 124</b>	<b>42 159</b>	<b>-0.02%</b>	<b>100.00%</b>

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“ АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/	% от СК и Пасивите към 30.09.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2022	
<b>Собствен капитал</b>					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.30%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	288	393	130	-26.72%	0.68%
<b>Общо капитал</b>	<b>2 100</b>	<b>2 205</b>	<b>1 942</b>	<b>-4.76%</b>	<b>4.99%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекучи</b>					
Дългосрочни заеми	36636	36946	37255	-0.84%	86.99%
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>36 636</b>	<b>36 946</b>	<b>37 255</b>	<b>-0.84%</b>	<b>86.99%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	1235	1231	1226	0.32%	2.93%
Търговски и други задължения	2144	1742	1736	23.08%	5.09%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 379</b>	<b>2 973</b>	<b>2 962</b>	<b>13.66%</b>	<b>8.02%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>40 015</b>	<b>39 919</b>	<b>40 217</b>	<b>0.24%</b>	<b>95.01%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>42 115</b>	<b>42 124</b>	<b>42 159</b>	<b>-0.02%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,02% спрямо 30.06.2022г.

Собствения капитал е в размер на 2 100 хил. лв., при който се отчита спад от 4,74% поради отчетеният спад на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекучите пасиви от 0,84%, докато текущите пасиви отчитат ръст от 13,66% спрямо края на второто тримесечие на 2022 г.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022	Q3 2021	Q2 2022	Q2 2021	Q3 2022/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2021
Приходи от договори с клиенти	1428	1497	939	938	-4.61%
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>1428</b>	<b>1497</b>	<b>939</b>	<b>938</b>	<b>-4.61%</b>
Разходи за материали	-24	-18	-19	-15	33.33%
Разходи за външни услуги	-124	-115	-93	-73	7.83%
Разходи за персонала	-71	-58	-45	-38	22.41%
Други разходи	-137	-186	-135	-183	-26.34%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>-356</b>	<b>-377</b>	<b>-292</b>	<b>-309</b>	<b>-5.57%</b>
<b>Печалба/ загуба от опер. дейност</b>	<b>1072</b>	<b>1120</b>	<b>647</b>	<b>629</b>	<b>-4.29%</b>
Финансови разходи	-1007	-393	-477	-267	156.23%
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>-1007</b>	<b>-393</b>	<b>-477</b>	<b>-267</b>	<b>156.23%</b>
Печалба/загуба преди данъци	65	727	170	362	-91.06%
<b>Печалба/загуба за годината</b>	<b>65</b>	<b>727</b>	<b>170</b>	<b>362</b>	<b>-91.06%</b>

През третото тримесечие на 2022г. „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 428 хил.лв., спрямо реализираните 1 497 хил.лв. към края на септември 2021г.

Благодарение на отчетените по-високи разходи за дейността, към 30.09.2022 г. емитентът реализира по-ниска печалба от оперативна дейност.

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

периода в размер на 65 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 727 хил. лв. към 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Текуща ликвидност	0.1983	0.2301	0.2438
Бърза ликвидност	0.1983	0.2301	0.2438
Незабавна ликвидност	0.0089	0.0067	0.0091

Към 30.09.2022г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец юни 2022 г., като изключение прави показателят за незабавна ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.8699	0.8771	0.8837
Общ дълг/Активи	0.9501	0.9477	0.9539
Общ дълг/Собствен капитал	19.0548	18.1039	20.7091
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	20.0548	19.1039	21.7091

С изключение на показателя общ дългосрочен дълг/активи, към 30.09.2022г. разгледаните показатели за платежоспособност се влошават спрямо края на второто 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).

Дължимото лихвено плащане с падеж 29.09.2022 г. е със забава.

#### **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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0,95;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 1,06;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0,2;

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. Видлова/

Изпълнителен Директор:

  
/И. Дончев/

