



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. Виполова/

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: 01.10.2022г.- 31.12.2022г.

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 четвъртото 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 31.12.2022г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 361 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,58% спрямо края на септември 2022 г.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/ Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	23623	23623	23618	0.00%	55.77%
Други ДМА	17822	17822	17822	0.00%	42.07%
Нетекущи активи	41 445	41 445	41 440	0.00%	97.84%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	280	49	47	471.43%	0.66%
Пари и парични еквивал.	42	30	20	40.00%	0.10%
Разходи за бъдещи периоди	594	591	617	0.51%	1.40%
Текущи активи	916	670	684	36.72%	2.16%
Общо активи	42 361	42 115	42 124	0.58%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна, докато текущите активи на емитента нарастват към края на разглеждания тримесечен период спрямо третото тримесечие на 2022 г. основно поради отчетения ръст на „търговски и други вземания“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/	% от СК и Пасивите към
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2022	31.12.2022 г.
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.27%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	950	288	393	229.86%	2.24%
Общо капитал	2 762	2 100	2 205	31.52%	6.52%
Пасиви					
Нетекучи					
Дългосрочни заеми	36324	36636	36946	-0.85%	85.75%
Нетекучи пасиви	36 324	36 636	36 946	-0.85%	85.75%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1240	1235	1231	0.40%	2.93%
Търговски и други задължения	2035	2144	1742	-5.08%	4.80%
Текущи пасиви	3 275	3 379	2 973	-3.08%	7.73%
Общо пасиви	39 599	40 015	39 919	-1.04%	93.48%
Общо СК и пасиви	42 361	42 115	42 124	0.58%	100.00%

Към 31.12.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,58% спрямо 30.09.2022г.

Собствения капитал е в размер на 2 762 хил. лв., при който се отчита ръст от 6,52% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекучите и текущи активи, като при текущите се дължи на отчетените по ниски „търговски и други задължения на емитента“

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2021	Q4 2022/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2021
Приходи от договори с клиенти	1994	1961	1428	1497	1.68%
Нетни приходи от продажби	2649	1961	1428	1497	35.08%
Разходи за материали	-30	-24	-24	-18	25.00%
Разходи за външни услуги	-163	-143	-124	-115	13.99%
Разходи за персонала	-99	-79	-71	-58	25.32%
Други разходи	-189	-200	-137	-186	-5.50%
Общо разходи за дейността	-481	-446	-356	-377	7.85%
Печалба/загуба от оперативна д-ст	2168	1515	1072	1120	43.10%
Финансови разходи	-1441	-941	-1007	-393	53.13%
Резултат от финансовата дейност	-1441	-941	-1007	-393	53.13%
Печалба/загуба преди данъци	727	574	65	727	26.66%
Печалба/загуба за годината	727	574	65	727	26.66%

През четвъртото тримесечие на 2022г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 2 649 хил.лв., спрямо реализираните 1 961 хил.лв. към края на декември 2021г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността съчетани с по високи приходи към 31.12.2022 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 31.12.2022г. е 2 168 хил. лв. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ отчита ръст на загубата в резултат от финансовата дейност, като в крайна сметка дружеството реализира

положителен финансов резултат за периода в размер на 727 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 574 хил. лв. към края на декември 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Текуща ликвидност	0.2797	0.1983	0.2301
Бърза ликвидност	0.2797	0.1983	0.2301
Незабавна ликвидност	0.0128	0.0089	0.0067

Към 31.12.2022г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на месец септември 2022 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.8575	0.8699	0.8771
Общ дълг/Активи	0.9348	0.9501	0.9477
Общ дълг/Собствен капитал	14.3371	19.0548	18.1039
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	15.3371	20.0548	19.1039

Към 31.12.2022г. разгледаните показатели за платежоспособност се подобряват спрямо края на третото 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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).

Дължимите към края на разглеждания период лихвени плащания са извършени от емитента.

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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,94;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 1,50;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,28;

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: _____

/И. Дончев/

