

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеша” № 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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 г.

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 първото тримесечие на 2023 г. „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 31.03.2023 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 42 439 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,21% спрямо края на декември 2022 г.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/	% от активите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2022	
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	24192	24181	23623	0.05%	57.00%
Други ДМА	17822	17822	17822	0.00%	41.99%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>42 014</b>	<b>42 003</b>	<b>41 445</b>	<b>0.03%</b>	<b>99.00%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	356	306	49	16.34%	0.84%
Пари и парични еквиваленти	69	42	30	64.29%	0.16%
Разходи за бъдещи периоди			591		
<b>Текущи активи</b>	<b>425</b>	<b>348</b>	<b>670</b>	<b>22.13%</b>	<b>1.00%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>42 439</b>	<b>42 351</b>	<b>42 115</b>	<b>0.21%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи остават почти без промяна, докато текущите активи на емитента нарастват към края на разглеждания тримесечен период спрямо четвъртото тримесечие на 2022 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/	% от СК и Пасивите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2022	
<b>Собствен капитал</b>					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.26%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	1563	1498	288	4.34%	3.68%
<b>Общо капитал</b>	<b>3 375</b>	<b>3 310</b>	<b>2 100</b>	<b>1.96%</b>	<b>7.95%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	36011	35757	36636	0.71%	84.85%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>36 011</b>	<b>35 757</b>	<b>36 636</b>	<b>0.71%</b>	<b>84.85%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	1238	1569	1235	-21.10%	2.92%
Търговски и други задължения	1815	1715	2144	5.83%	4.28%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 053</b>	<b>3 284</b>	<b>3 379</b>	<b>-7.03%</b>	<b>7.19%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>39 064</b>	<b>39 041</b>	<b>40 015</b>	<b>0.06%</b>	<b>92.05%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>42 439</b>	<b>42 351</b>	<b>42 115</b>	<b>0.21%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,21% спрямо 31.12.2022 г.

Собствения капитал е в размер на 3 375 хил. лв., при който се отчита ръст от 1,96% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се ръст при нетекущите пасиви, докато текущи пасиви намаляват поради отчетения спад на „краткосрочни заеми“ на емитента към 31.03.2023 г. спрямо края на 2022 г.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q4 2022	Q4 2021	Q1 2023/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2022
Приходи от договори с клиенти	499	470	1994	1961	6.17%
Промяна в справ. с-ст на инв. имоти, нето			1211		
Други приходи	80				
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>579</b>	<b>470</b>	<b>3205</b>	<b>1961</b>	<b>23.19%</b>
Разходи за материали	-10	-11	-30	-24	-9.09%
Разходи за външни услуги	-52	-55	-288	-143	-5.45%
Разходи за персонала	-28	-22	-99	-79	27.27%
Други разходи	-9	-133	-64	-200	-93.23%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>-99</b>	<b>-221</b>	<b>-481</b>	<b>-446</b>	<b>-55.20%</b>
<b>Печалба/ загуба от опер. дейност</b>	<b>480</b>	<b>249</b>	<b>2724</b>	<b>1515</b>	<b>92.77%</b>
Финансови разходи	-415	-342	-1449	-941	21.35%
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>-415</b>	<b>-342</b>	<b>-1449</b>	<b>-941</b>	<b>21.35%</b>
Печалба/загуба преди данъци	65	-93	1275	574	***
Печалба/загуба за годината	65	-93	1275	574	***

През първото тримесечие на 2023 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 579 хил.лв., спрямо реализираните 470 хил.лв. към края на декември 2022 г.

Дружеството отчита по-ниски разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 31.03.2023 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 31.03.2023 г. е 480 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 65 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 93 хил. лв. към края на март 2022 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Текуща ликвидност	0.1392	0.1060	0.1983
Бърза ликвидност	0.1392	0.1060	0.1983
Незабавна ликвидност	0.0226	0.0128	0.0089

Към 31.03.2023 г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на месец декември 2022 г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.8485	0.8443	0.8699
Общ дълг/Активи	0.9205	0.9218	0.9501
Общ дълг/Собствен капитал	11.5745	11.7949	19.0548
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	12.5745	12.7949	20.0548

Към 31.03.2023 г. показателят дългосрочен дълг/активи се влошава, докато останалите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото 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 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“ 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).

Дължимите към датата на настоящия отчет лихвени плащания са извършени от емитентът.

#### **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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 0,92;

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 1,16;

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 0,14;

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/

