

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление



**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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 43 943 хил. лв., отбелязвайки ръст от 2,37% спрямо края на юни 2023 г.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2023/	% от активите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2023	
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	1			***	
Инвестиционни имоти	35798	24200	24192	47.93%	81.46%
Други ДМА	24	11623	17822	-99.79%	0.05%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223			14.16%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>42 046</b>	<b>42 046</b>	<b>42 014</b>	<b>0.00%</b>	<b>95.68%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	1749	848	356	106.25%	3.98%
Пари и парични еквиваленти	148	33	69	348.48%	0.34%
<b>Текущи активи</b>	<b>1 897</b>	<b>881</b>	<b>425</b>	<b>115.32%</b>	<b>4.32%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>43 943</b>	<b>42 927</b>	<b>42 439</b>	<b>2.37%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекучите активи остават почти без промяна, докато текущите активи на емитента нарастват с 1 016 хил. лв. към края на разглеждания тримесечен период спрямо второто тримесечие на 2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q3 2023/	% от СК и Пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2023	
<b>Собствен капитал</b>					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.12%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	2363	1840	1563	28.42%	5.38%
<b>Общо капитал</b>	<b>4 175</b>	<b>3 652</b>	<b>3 375</b>	<b>14.32%</b>	<b>9.50%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекучи</b>					
Дългосрочни заеми	36032	35697	36011	0.94%	82.00%
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>36 032</b>	<b>35 697</b>	<b>36 011</b>	<b>0.94%</b>	<b>82.00%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	604	1249	1238	-51.64%	1.37%
Търговски и други задължения	3132	2329	1815	34.48%	7.13%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 736</b>	<b>3 578</b>	<b>3 053</b>	<b>4.42%</b>	<b>8.50%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>39 768</b>	<b>39 275</b>	<b>39 064</b>	<b>1.26%</b>	<b>90.50%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>43 943</b>	<b>42 927</b>	<b>42 439</b>	<b>2.37%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 2,37% спрямо 30.06.2023 г.

Собствения капитал е в размер на 4 175 хил. лв., при който се отчита ръст от 9,50% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се ръст при нетекучите пасиви, както и текущи пасиви нарастват поради отчетения ръст на „търговски и други задължения“ на емитента към 30.09.2023 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2023 г.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2023	Q3 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q3 2023/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2022
Приходи от договори с клиенти	1591	1428	995	939	11.41%
Други приходи	1128		80		
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>2719</b>	<b>1428</b>	<b>1075</b>	<b>939</b>	<b>90.41%</b>
Разходи за материали	-22	-24	-16	-19	-8.33%
Разходи за външни услуги	-121	-124	-85	-93	-2.42%
Разходи за персонала	-82	-71	-55	-45	15.49%
Други разходи	-172	-137	-36	-135	25.55%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>-397</b>	<b>-356</b>	<b>-192</b>	<b>-292</b>	<b>11.52%</b>
<b>Печалба/загуба от оперативна д-ст</b>	<b>2322</b>	<b>1072</b>	<b>883</b>	<b>647</b>	<b>116.60%</b>
Финансови разходи	-1457	-1007	-541	-477	44.69%
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>-1457</b>	<b>-1007</b>	<b>-541</b>	<b>-477</b>	<b>44.69%</b>
<b>Печалба/загуба преди данъци</b>	<b>865</b>	<b>65</b>	<b>342</b>	<b>170</b>	<b>1230.77%</b>
<b>Печалба/загуба за годината</b>	<b>865</b>	<b>65</b>	<b>342</b>	<b>170</b>	<b>1230.77%</b>

През третото тримесечие на 2023 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 2 719 хил.лв., спрямо реализираните 1 428 хил.лв. към края на септември 2022 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 30.09.2023 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.09.2023 г. е 2 322 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 865 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 65 хил. лв. към края на септември 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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Текуща ликвидност	0.5078	0.2462	0.1392
Бърза ликвидност	0.5078	0.2462	0.1392
Незабавна ликвидност	0.0396	0.0092	0.0226

Към 30.09.2023 г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на месец юни 2023 г..

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.8200	0.8316	0.8485
Общ дълг/Активи	0.9050	0.9149	0.9205
Общ дълг/Собствен капитал	9.5253	10.7544	11.5745
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.5253	11.7544	12.5745

Към 30.09.2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на юни месец 2023 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).

Дължимото лихвено плащане с падеж 29.09.2023 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 0,90;

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 1,59;

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 0,51;

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/

