

# TEXIM BANK

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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 43 161 хил. лв., отбелязвайки спад от 1,78% спрямо края на юни 2023 г.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2024/ Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекучи активи</b>					
Имоти, машини, с-ния и оборудване	1	1		0.00%	
Инвестиционни имоти	36160	35798	24200	1.01%	83.78%
Други ДМА	24	24	11623	0.00%	0.06%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	6223		14.42%
<b>Нетекучи активи</b>	<b>42 408</b>	<b>42 046</b>	<b>42 046</b>	<b>0.86%</b>	<b>98.26%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Материални запаси					
Търговски и други вземания	700	1749	848	-59.98%	1.62%
Пари и парични еквиваленти	53	148	33	-64.19%	0.12%
<b>Текущи активи</b>	<b>753</b>	<b>1 897</b>	<b>881</b>	<b>-60.31%</b>	<b>1.74%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>43 161</b>	<b>43 943</b>	<b>42 927</b>	<b>-1.78%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекучите активи остават почти без промяна, докато текущите активи на емитента отчитат спад от 60,31% към края на разглеждания тримесечен период спрямо третото тримесечие на 2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2024/ Q3 2023	% от СК и Пасивите към 31.12.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.19%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	2393	2363	1840	1.27%	5.54%
<b>Общо капитал</b>	<b>4 205</b>	<b>4 175</b>	<b>3 652</b>	<b>0.72%</b>	<b>9.74%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	35015	36032	35697	-2.82%	81.13%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>35 015</b>	<b>36 032</b>	<b>35 697</b>	<b>-2.82%</b>	<b>81.13%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	1309	604	1249	116.72%	3.03%
Търговски и други задължения	2632	3132	2329	-15.96%	6.10%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>3 941</b>	<b>3 736</b>	<b>3 578</b>	<b>5.49%</b>	<b>9.13%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>38 956</b>	<b>39 768</b>	<b>39 275</b>	<b>-2.04%</b>	<b>90.26%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>43 161</b>	<b>43 943</b>	<b>42 927</b>	<b>-1.78%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2023 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 1,78% спрямо 30.09.2023 г.

Собствения капитал е в размер на 4 205 хил. лв., при който се отчита ръст от 0,72% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви, докато текущи пасиви нарастват поради отчетения ръст на „краткосрочни заеми“ на емитента към 31.12.2023 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2023 г.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023	Q4 2022	Q3 2023	Q3 2022	Q4 2023/ Q4 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от договори с клиенти	2110	1994	1591	1428	5.82%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	1280	1211			5.70%
Други приходи			1128		
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>3390</b>	<b>3205</b>	<b>2719</b>	<b>1428</b>	<b>5.77%</b>
Разходи за материали	-29	-30	-22	-24	-3.33%
Разходи за външни услуги	-159	-288	-121	-124	-44.79%
Разходи за персонала	-111	-99	-82	-71	12.12%
Други разходи	-177	-64	-172	-137	176.56%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>-476</b>	<b>-481</b>	<b>-397</b>	<b>-356</b>	<b>-1.04%</b>
<b>Печалба/загуба от оперативна д-ст</b>	<b>2914</b>	<b>2724</b>	<b>2322</b>	<b>1072</b>	<b>6.98%</b>
Финансови разходи	-2019	-1449	-1457	-1007	39.34%
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>-2019</b>	<b>-1449</b>	<b>-1457</b>	<b>-1007</b>	<b>39.34%</b>
<b>Печалба/загуба преди данъци</b>	<b>895</b>	<b>1275</b>	<b>865</b>	<b>65</b>	<b>-29.80%</b>
<b>Печалба/загуба за годината</b>	<b>895</b>	<b>1275</b>	<b>865</b>	<b>65</b>	<b>-29.80%</b>

През четвъртото тримесечие на 2023 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 3 390 хил.лв., спрямо реализираните 3 205 хил.лв. към края на декември 2023 г.

Дружеството отчита по-ниски разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 31.12.2023 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 31.12.2023 г. е 2 914 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 895 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 1 275 хил. лв. към края на декември 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Текуща ликвидност	0.1911	0.5078	0.2462
Бърза ликвидност	0.1911	0.5078	0.2462
Незабавна ликвидност	0.0134	0.0396	0.0092

Към 31.12.2023 г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец септември 2023 г..

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.8113	0.8200	0.8316
Общ дълг/Активи	0.9026	0.9050	0.9149
Общ дълг/Собствен капитал	9.2642	9.5253	10.7544
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.2642	10.5253	11.7544

Към 31.12.2023 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на септември 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“ 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 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 31.12.2023 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 1,44;

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 0,19;

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/

