

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК
Централно управление

Изм. № 54515-Т-1287/14.05.2024 г.

ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 16,
гр. София – 1000


КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301

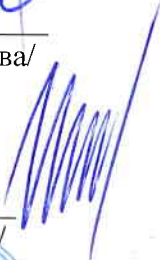
Уважаеми дами и господа,

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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 31.03.2024 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 44 189 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1,43% спрямо края на декември 2024 г

Активи	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/	% от
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2023	активите към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване			1		
Инвестиционни имоти	37187	37050	35798	0.37%	84.15%
Други ДМА	24	24	24	0.00%	0.05%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	6223	0.00%	14.08%
Нетекущи активи	43 434	43 297	42 046	0.32%	98.29%
Текущи активи					
Материални запаси					
Търговски и други вземания	649	216	1749	200.46%	1.47%
Пари и парични еквиваленти	106	54	148	96.30%	0.24%
Текущи активи	755	270	1 897	179.63%	1.71%
Общо активи	44 189	43 567	43 943	1.43%	100.00%

При нетекущите и текущите активи се отчита ръст, като при текущите активи отчетеният ръст е основно поради ръст на „търговски и други вземания“ на емитента към 31.03.2024 г. спрямо края на 2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q1 2024/ Q4 2023	% от СК и Пасивите към 31.03.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.10%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	3292	3290	2363	0.06%	7.45%
Общо капитал	5 104	5 102	4 175	0.04%	11.55%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	34756	34525	36032	0.67%	78.65%
Нетекущи пасиви	34 756	34 525	36 032	0.67%	78.65%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1255	1762	604	-28.77%	2.84%
Търговски и други задължения	3074	2178	3132	41.14%	6.96%
Текущи пасиви	4 329	3 940	3 736	9.87%	9.80%
Общо пасиви	39 085	38 465	39 768	1.61%	88.45%
Общо собствен капитал и пасиви	44 189	43 567	43 943	1.43%	100.00%

Към 31.03.2024 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 1,43% спрямо 31.12.2023 г.

Собствения капитал е в размер на 5 104 хил. лв., при който се отчита ръст от 0,04% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се ръст при нетекущите и текущите пасиви, като при текущи пасиви отчетеният ръст е поради ръст на „търговски и др. задължения“ на емитента към 31.03.2024 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2023 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024	Q1 2023	Q4 2023	Q4 2022	Q1 2024/ Q1 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от договори с клиенти	522	499	2110	1994	4.61%
Промяна в справедливата стойност на инвестициони имоти, нето	138		889	1211	
Други приходи		80	1305		-100.00%
Нетни приходи от продажби	660	579	4304	3205	13.99%
Разходи за материали	-8	-10	-29	-30	-20.00%
Разходи за външни услуги	-66	-52	-300	-288	26.92%
Разходи за персонала	-28	-28	-111	-99	0.00%
Други разходи		-9	-43	-64	-100.00%
Общо разходи за дейността	-102	-99	-483	-481	3.03%
Печалба/ загуба от опер. дейност	558	480	3821	2724	16.25%
Финансови разходи	-556	-415	-2029	-1449	33.98%
Резултат от финансовата дейност	-556	-415	-2029	-1449	33.98%
Печалба/загуба преди данъци	2	65	1792	1275	-96.92%
Печалба/загуба за годината	2	65	1792	1275	-96.92%

През първото тримесечие на 2024 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 660 хил.лв., спрямо реализираните 579 хил.лв. към края на март 2023 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 31.03.2024 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 31.03.2024 г. е 558 хил. лв. „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 2 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 65 хил. лв. към края на март 2023 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Текуща ликвидност	0.1744	0.0685	0.5078
Бърза ликвидност	0.1744	0.0685	0.5078
Незабавна ликвидност	0.0245	0.0137	0.0396

Към 31.03.2024 г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на месец декември 2023 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.7865	0.7925	0.8200
Общ дълг/Активи	0.8845	0.8829	0.9050
Общ дълг/Собствен капитал	7.6577	7.5392	9.5253
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.6577	8.5392	10.5253

Към 31.03.2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на декември месец на 2023 г. Изключение прави показателят дългосрочен дълг/активи.

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).

На проведено на 28.03.2024 г. ОСО са взети следните решения: Промяна на лихвения процент по емисията на плаващ годишен лихвен процент от 6 месечен EURIBOR + 1.00% надбавка, но не по-малко от 2.50% годишно и не повече от 5.00%.

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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 0,88;

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 1;

-- 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 0,17;

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/

