

ТЕХИМ BANK

Централно управление

ТЕХИМ BANK

Централно управление

Изм. № 54505-I-1852/0608.2022.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: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 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 второто 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 30.06.2024 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 44 201 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,03% спрямо края на март 2024 г.

Активи	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q2 2024/	% от активите към 30.06.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2024	
Нетекущи активи					
Имоти, машини, съоразения и оборудване	7			***	
Инвестиционни имоти	37193	37187	37050	0.02%	84.15%
Други ДМА	24	24	24	0.00%	0.05%
Инвест. в дъщерни предприятия	6223	6223	6223	0.00%	14.08%
Нетекущи активи	43 447	43 434	43 297	0.03%	98.29%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	638	649	216	-1.69%	1.44%
Пари и парични еквиваленти	116	106	54	9.43%	0.26%
Текущи активи	754	755	270	-0.13%	1.71%
Общо активи	44 201	44 189	43 567	0.03%	100.00%

При нетекущите активи се отчита ръст, докато при текущите активи се отчита спад от 0,13% основно поради „търговски и други вземания“ на емитента към края на разглежданото тримесечие спрямо края на първото тримесечие на текущата година.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q2 2024/	% от СК и Пасивите към 30.06.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2024	
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.09%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	3459	3292	3290	5.07%	7.83%
Общо капитал	5 271	5 104	5 102	3.27%	11.93%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	34408	34756	34525	-1.00%	77.84%
Нетекущи пасиви	34 408	34 756	34 525	-1.00%	77.84%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1272	1255	1762	1.35%	2.88%
Търговски и др. задължения	3250	3074	2178	5.73%	7.35%
Текущи пасиви	4 522	4 329	3 940	4.46%	10.23%
Общо пасиви	38 930	39 085	38 465	-0.40%	88.07%
Общо собствен капитал и пасиви	44 201	44 189	43 567	0.03%	100.00%

Към 30.06.2024 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,03% спрямо 30.03.2024 г.

Собствения капитал е в размер на 5 271 хил. лв., при който се отчита ръст от 3,27% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите пасиви, докато при текущи пасиви е отчетен ръст от 4,46% основно поради ръст на „търговски и др. задължения“ на емитента към 30.06.2024 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2024 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2024	Q2 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q2 2024/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2023
Приходи от договори с клиенти	1111	995	522	499	11.66%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	138		138		***
Други приходи		80		80	-100.00%
Нетни приходи от продажби	1249	1075	660	579	16.19%
Разходи за материали	-18	-16	-8	-10	12.50%
Разходи за външни услуги	-333	-85	-66	-52	291.76%
Разходи за персонала	-65	-55	-28	-28	18.18%
Други разходи		-36		-9	-100.00%
Общо разходи за дейността	-416	-192	-102	-99	116.67%
Печалба/ загуба от опер. дейност	833	883	558	480	-5.66%
Финансови разходи	-664	-541	-556	-415	22.74%
Резултат от финансовата дейност	-664	-541	-556	-415	22.74%
Печалба/загуба преди данъци	169	342	2	65	-50.58%
Печалба/загуба за годината	169	342	2	65	-50.58%

През второто тримесечие на 2024 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 1 249 хил.лв., спрямо реализираните 1 075 хил.лв. към края на юни 2023 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 30.06.2024 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.06.2024 г. е 833 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 169 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 342 хил. лв. към края на юни 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	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023
Текуща ликвидност	0.1667	0.1744	0.0685
Бърза ликвидност	0.1667	0.1744	0.0685
Незабавна ликвидност	0.0257	0.0245	0.0137

Към 30.06.2024 г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец март 2024 г., като изключение прави показателят за незабавна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.7784	0.7865	0.7925
Общ дълг/Активи	0.8807	0.8845	0.8829
Общ дълг/Собствен капитал	7.3857	7.6577	7.5392
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.3857	8.6577	8.5392

Към 30.06.2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на март месец на 2024 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).

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 30.06.2024 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 30.06.2024 г. стойността на показателя е 1,30;

-- 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 30.06.2024 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/

