

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изм. №

54515-1-244/М.М.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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 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 30.09.2024 г. активите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ са в размер на 41 665 хил. лв., отбелязвайки спад от 5,74% спрямо края на юни 2024 г.

Активи	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q3 2024/	% от активите към 30.06.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2024	
Нетекущи активи					
Имоти, машини, с-жения и оборудване	7	7		0.00%	
Инвестиционни имоти	34545	37193	37187	-7.12%	82.91%
Други ДМА	24	24	24	0.00%	0.06%
Инвестиции в дъщерни предприятия	6223	6223	6223	0.00%	14.94%
Нетекущи активи	40 799	43 447	43 434	-6.09%	97.92%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	717	638	649	12.38%	1.72%
Пари и парични еквиваленти	149	116	106	28.45%	0.36%
Текущи активи	866	754	755	14.85%	2.08%
Общо активи	41 665	44 201	44 189	-5.74%	100.00%

При нетекущите активи се отчита спад, докато при текущите активи се отчита ръст от 14,85% основно поради „търговски и други вземания“ на емитента към края на разглежданото тримесечие спрямо края на второто тримесечие на текущата година.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q3 2024/	% от СК и Пасивите към 30.09.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2024	
Собствен капитал					
Основен капитал	1810	1810	1810	0.00%	4.34%
Резерви	2	2	2	0.00%	0.00%
Финансов резултат	3794	3459	3292	9.68%	9.11%
Общо капитал	5 606	5 271	5 104	6.36%	13.45%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	33967	34408	34756	-1.28%	81.52%
Нетекущи пасиви	33 967	34 408	34 756	-1.28%	81.52%
Текущи					
Краткосрочни заеми	1395	1272	1255	9.67%	3.35%
Търговски и др. задължения	697	3250	3074	-78.55%	1.67%
Текущи пасиви	2 092	4 522	4 329	-53.74%	5.02%
Общо пасиви	36 059	38 930	39 085	-7.37%	86.55%
Общо собствен капитал и пасиви	41 665	44 201	44 189	-5.74%	100.00%

Към 30.09.2024 г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 5,74% спрямо 30.09.2024 г.

Собствения капитал е в размер на 5 606 хил. лв., при който се отчита ръст от 6,36% поради отчетеният ръст на финансовия резултат през разглеждания период.

Наблюдава се спад при нетекущите и текущите пасиви поради отчетен спад на „дългосрочни заеми“ и „търговски и други задължения“ към 30.09.2024 г. спрямо края на предходния тримесечен период на 2024 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2024	Q3 2023	Q2 2024	Q1 2023	Q3 2024/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2023
Приходи от договори с клиенти	1627	1591	1111	499	2.26%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	3604		138		
Други приходи		1128		80	-100.00%
Нетни приходи от продажби	5231	2719	1249	579	92.39%
Разходи за материали	-24	-22	-18	-10	9.09%
Разходи за външни услуги	-356	-121	-333	-52	194.21%
Разходи за персонала	-96	-82	-65	-28	17.07%
Балансова стойност на продадени активи	-2961				
Други разходи		-172		-9	-100.00%
Общо разходи за дейността	-3437	-397	-416	-99	765.74%
Печалба/ загуба от опер. дейност	1794	2322	833	480	-22.74%
Финансови разходи	-1290	-1457	-664	-415	-11.46%
Резултат от финансовата дейност	-1290	-1457	-664	-415	-11.46%
Печалба/загуба преди данъци	504	865	169	65	-41.73%
Печалба/загуба за годината	504	865	169	65	-41.73%

През третото тримесечие на 2024 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ реализира нетни приходи от продажби в размер на 5 231 хил.лв., спрямо реализираните 2 719 хил.лв. към края на септември 2023 г.

Дружеството отчита по-високи разходи за дейността съчетани с по-високи приходи към 30.09.2024 г. спрямо съпоставимия период на миналата година, като резултатът от оперативна дейност към 30.09.2024 г. е 1 794 хил. лв. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ отчита спад на загубата в резултат от финансовата дейност, като в крайна сметка дружеството реализира положителен финансов резултат за периода в размер на 504 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 865 хил. лв. към края на септември 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	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024
Текуща ликвидност	0.4140	0.1667	0.1744
Бърза ликвидност	0.4140	0.1667	0.1744
Незабавна ликвидност	0.0712	0.0257	0.0245

Към 30.09.2024 г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на месец юни 2024 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2024	Q2'2024	Q1'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.8152	0.7784	0.7865
Общ дълг/Активи	0.8655	0.8807	0.8845
Общ дълг/Собствен капитал	6.4322	7.3857	7.6577
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	7.4322	8.3857	8.6577

Към 30.09.2024 г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на юни месец на 2024 г., като 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“ 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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 0,87;

-- 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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 1,39;

-- 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 30.09.2024 г. стойността на показателя е 0,41;

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/

