

## ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ по чл. 100б, ал. 7 от ЗППЦК

**„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ, ЕИК 126722797,  
емитент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100003214**

### Условия на облигационната емисия

На основание чл.100 б, ал. 7 от ЗППЦК, Ви уведомяваме, че на проведено на 28.03.2024 г. общо събрание на облигационерите на „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100003214, беше взето решение за промяна в лихвения процент по облигацията, който ще се прилага след падежна дата **29.03.2024 г.**

В резултат на решението на общото събрание на облигационерите се прави промяна в следните параметри:

- след падежна дата 29.03.2024 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент от 6 месечен EURIBOR + 1,00 % надбавка, но не по-малко от 2,5 % годишно и не повече от 5,00%, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.5%, се прилага минималната стойност от 2.5% годишна лихва.

**Съответно, параметрите по облигационната емисия стават следните:**

- Номинална и емисионна стойност при издаването на облигационния заем: 20 000 000 (двадесет милиона) лева.
- Общ брой облигации: 20 000 (двадесет хиляди) броя.
- Вид на облигациите: обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени
- Валута: BGN
- Номинална и емисионна стойност на една облигация при издаването на облигационния заем: 1 000 (хиляда) лева всяка
- Период на лихвено плащане: 6 (шест) месеца
- Приложим лихвен процент по емисията: след падежна дата 29.03.2024 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.5 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00 %), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00 % годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.5 %, се прилага минималната стойност от 2.5 % годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

- Срокът (матуритетът) на облигационния заем - девет години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията- 29.03.2021 г.). Окончателният падеж на емисията е 29.03.2030 г.

- Датите на лихвените плащания са както следва: 29.09.2021 г.; 29.03.2022 г.; 29.09.2022 г.; 29.03.2023 г.; 29.09.2023 г.; 29.03.2024 г.; 29.09.2024 г.; 29.03.2025 г.; 29.09.2025 г.; 29.03.2026 г.; 29.09.2026 г.; 29.03.2027 г.; 29.09.2027 г.; 29.03.2028 г.; 29.09.2028 г.; 29.03.2029 г.; 29.09.2029 г.; 29.03.2030 г.

- Амортизационните плащания са както следва:

#### АМОРТИЗАЦИЯ НА ГЛАВНИЦАТА

1	29.09.2025	2 000 000
2	29.03.2026	2 000 000
3	29.09.2026	2 000 000
4	29.03.2027	2 000 000
5	29.09.2027	2 000 000
6	29.03.2028	2 000 000
7	29.09.2028	2 000 000
8	29.03.2029	2 000 000
9	29.09.2029	2 000 000
10	29.03.2030	2 000 000

- Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор. В случай, че датата на някое от лихвените/главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

- Конверсионно съотношение, конверсионна цена и условия за конвертиране: не са приложими, тъй като облигациите не са конвертируеми.

#### ДРУГИ УСЛОВИЯ:

Условия за предсрочно погасяване: Облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания дължими към датата на предсрочното погасяване.

- Обезпечението е застраховка "Финансов риск", която покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от ОБЛИГАТОРА, към който и да е конкретно определен ОБЛИГАЦИОНЕР, относно не изплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия.


Определени финансови показатели, които емитентът се задължава да спазва до погасяване на облигационния заем:

• **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

• **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност съгласно отчета за всеобхватния доход, се увеличава с разходите за лихви и сумата се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

• **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат 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 облигационерите 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.

  
\_\_\_\_\_  
**Самир Мутишев**  
Изпълнителен директор  
„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

