

# „ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

### Част II

#### от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100003214	
CFI код	DBVUFR	
FISN код	FORUKOMFOND /VARBD 20300329	
Брой корпоративни облигации	20 000 /двадесет хиляди/ броя	
Номинална стойност на една облигация	1 000 /хиляда/ лева	
Дата на издаване	29.03.2021 г.	
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми	
Срочност	9 (девет) години	
Изплащане на главницата	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.	
Лихва	плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4.50%, но общо не по-малък от 3.25% годишно	
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца	
	<b>За 1 облигация</b>	<b>Общо</b>
Емисионна и номинална стойност	1 000.00 лв.	20 000 000 лв.
Предложена цена при стартиране на търговия на регулиран пазар	1 000.00 лв.	20 000 000 лв.
Общо разходи по допускането до търговия на регулиран пазар	1.61 лв.	32 128 лв.
Нетни приходи от емисията облигации (Емитентът няма да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите)	998.39 лв.	19 967 872.00 лв.

### Инвестиционен посредник по емисията



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Част I от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа, касаещи застрахователната полица. Съставителите на междинните и годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение № 671 - Е от 14.09.2021 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

16.08.2021 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа и (III) Резюме на проспекта.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>ЕМИТЕНТ:</b> „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ	гр. Севлиево ул. „Стефан Пешев“ № 87 +359 887 640 687, от 9.00 — 17.00 ч. e-mail: <a href="mailto:contact@forucom-imoti.com">contact@forucom-imoti.com</a>
<b>УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:</b> „АВС Финанс“ АД	гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 тел. +359 2 816 43 70, от 9.00 — 17.00 ч. e-mail: <a href="mailto:info@abc-finance.eu">info@abc-finance.eu</a>

В съответствие с нормативните изисквания, Документът за ценните книжа ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Документ за ценните книжа. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове — виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....</b>	<b>6</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА).....</b>	<b>7</b>
<b>3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>12</b>
3.1. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩА В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО .....	12
3.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	12
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>19</b>
4.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER) .....	19
4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	20
4.3. ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНЕТО НА АРХИВИТЕ .....	20
4.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ .....	21
4.5. ВАЛУТА НА ЕМИТИРАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА .....	21
4.6. СЪОТВЕТНИЯТ РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НИВОТО НА ПОДЧИНЕНОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПОТЕНЦИАЛНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС .....	21
4.7. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА .....	21
4.8. НОМИНАЛНИЯТ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА.....	26
4.9. РАЗПОРЕДБИ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА.....	27
4.10. ДАТАТА, НА КОЯТО ЛИХВАТА СТАВА ПЛАТИМА И ДАТИТЕ НА ПАДЕЖИТЕ НА ЛИХВИТЕ .....	28
4.11. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ИСКОВЕТЕ ЗА ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ И ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА.....	29
4.12. ПАДЕЖ.....	29
4.13. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЕХАНИЗМИТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИ ЗА ПОГАСЯВАНЕ .....	29
4.14. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА .....	29
4.15. КАК СА ПРЕДСТАВЕНИ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КАТО СЕ ПОСОЧИ ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ, И РАЗПОРЕДБИТЕ, УРЕЖДАЩИ ТОВА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО .....	30
4.16. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	34
4.17. ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ.....	34
4.18. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛИМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	34
4.19. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ, ЧЕ ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА ИНВЕСТИТОРА И ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА УЧРЕЖДЯВАНЕ НА ЕМИТЕНТА МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПОЛУЧЕНИЯ ОТ ЦЕННИТЕ КНИЖА ДОХОД .....	35
4.20. ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАНИТЕ ЗА КОНТАКТ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И/ИЛИ НА ЛИЦЕТО, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ .....	38
<b>5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА .....</b>	<b>38</b>
5.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	38
5.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ .....	38
5.3. ЦЕНА .....	39
5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ.....	39
<b>6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО .....</b>	<b>40</b>
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА ДРУГИ ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ НА МСТ, КАТО СЪОТВЕТНИТЕ ПАЗАРИ СЕ ПОСОЧВАТ .....	40

6.2. Всички РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ НА МСП или МСТ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОЙТО СЕ ИЛИ ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГА ПУБЛИЧНО ИЛИ ДОПУСКА ДО ТЪРГОВИЯ.....	40
6.3. ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ИМЕТО И АДРЕСЪТ НА ЛИЦАТА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА“ И „ПРОДАВА“, КАКТО И ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИЯ АНГАЖИМЕНТ .....	40
6.4. ЕМИСИОННАТА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	41
<b>7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>41</b>
7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия - декларация за това в какво качество са действали.....	41
7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.....	41
7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.....	41
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД .....</b>	<b>41</b>
8.1. Същност на гаранцията по емисията.....	41
8.2. Обхват на гаранцията .....	41
8.3. Информация относно гарантиращото лице „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД .....	42
8.4. Показвани документи .....	54

Някои от понятията, използвани в Документа за ценните книжа, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Документа за ценните книжа, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

**Дружеството или Емитента** — „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

**„АВС Финанс“ АД** — Инвестиционен посредник и Агент по частното пласиране, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации посредник и Агент по листването

**ИП** — Инвестиционен посредник

**КФН или Комисията** — Комисия за финансов надзор

**БФБ или Борсата** — „Българска фондова борса“ АД

**ЕС** — Европейски съюз

**ЗДСИЦДС** — Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.

**ЗДДФЛ** — Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ЗКПО** — Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗКФН** — Закон за Комисията за финансов надзор

**ЗПМПЗФИ** — Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

**ЗППЦК** — Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** — Закон за пазарите на финансови инструменти

**ТЗ** — Търговски закон

**МСС** — Международни счетоводни стандарти

**МСФО** — Международни стандарти за финансова отчетност

**НСС** — Национални счетоводни стандарти

**СД** — Съвет на директорите

**НСИ** — Национален статистически институт

**ОСА** — Общото събрание на акционерите

**ЦД** — „Централен депозитар“ АД

**Обезпечаваща страна или Гарант** — „ЗАД Армеец“ АД

**Довереник** — банка-довереник (Довереник на облигационерите) на облигационерите „Тексим Банк“ АД

**ДЕС** — дипломиран експерт-счетоводител

**ИДЕС** — институт на дипломираните експерт-счетоводители

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

*Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа и декларации за съответствие*

Емитентът и ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа на Документа за ценните книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ – Самир Мюмюнов Мутишев, съответно представляващите „АВС Финанс“ АД – Божидар Чанков и Филип Инджев, в качеството му на ИП, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации и Агент по листването и Миролуб Иванов и Константин Велев като представляващи ЗАД „Армеец“, в качеството му на лице, гарантиращо облигациите на емисията, обект на настоящия Проспект, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:

- **Самир Мюмюнов Мутишев — изпълнителен директор;**
- **Сирма Илиева Атанасова — член на Съвета на директорите;**
- **Петя Бончева Иванова — член на Съвета на директорите**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Съставителят на годишният одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. е **Данаил Ганев Кернов**. Данаил Ганев Кернов е управител на „Буккипинг БК“ ЕООД, ЕИК 204915339, дружество, явяващо се съставител на междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г. „Буккипинг БК“ ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. Велико Търново, ул. „Стоян Коледаров“ № 44, вх. А, ап. 23. Горепосочените, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Документа за ценните книжа.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „**Приморска одиторска компания**“ ООД, ЕИК 103599983 член на ИДЕС под № 086, , със седалище и адрес на управление гр. Варна, п.к. 9002, р-н Приморски, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32, чрез **Валентина Ненова Николова-Иванова**, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2020 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„**Застрахователно акционерно дружество Армеец**“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа“ 2, представлявано от **Миролуб Панчев Иванов** и **Константин Стойчев Велев**, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ като Застраховащ и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател в полза на

облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа относно Застрахователната полица.

ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации е „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Т. Александров 117, представляван от Божидар Чанков и Филип Инджев. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Документът за ценните книжа, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че:

- доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.
- нямат значителен икономически интерес, свързан с емитента.

#### *Доклади от експерти*

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани декларации, изявления или доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

#### *Информация от трета страна*

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg)).

#### *Декларация от отговорните лица:*

а) Настоящият Проспект е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството и на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

б) Комисия за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия документ за ценните книжа;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)**

***Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.***

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови

нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментирания в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

### ***Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори***

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли Условието на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

***Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими.***

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи,



плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

***Риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията***

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ деветгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на всяко едно от лихвените плащания в погасителния план на заема.

Заемът е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4.50% (450 базисни точки), но общо не по-малък от 3.25% (три цяло и двадесет и пет десети процента) годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банки в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (29.03.2021 г.), стойността на EURIBOR е отрицателна величина. В случай на промяна лихвената политика на Европейската централна банка, като например за справяне с повишена инфлация, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че отрицателните курсове се задълбочат. **Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.25 % на годишна база.**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Купонът на Облигацията е плаващ, базиран на 6-месечен EURIBOR, плюс фиксирана надбавка (4.50%), но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.25 % на годишна база.

***Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем***

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

***Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа***

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с

пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на предлаганите облигации.

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ниската ликвидност води и до други затруднения като по-силно изразена волатилност, при пазар, който също така е уязвим от спекулативна дейност. В резултат, борсовите цени на облигациите, издадени от „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ може да бъдат повлияни от подобни нетипични за един развит борсов пазар фактори, както е възможно и облигационери, желаещи да продадат книгата си на БФБ, да срещнат значителни затруднения поради липса на насрещно търсене на приемливи цени.

#### ***Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента***

Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия се изложени на риск от предплащане, тъй като облигациите са издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на Емитента. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Това обстоятелство води до определени рискове (непредвидими парични потоци от инвестицията), като инвеститорите няма да могат да изпълнят инвестиционните си намерения.

#### ***Реинвестиционен риск***

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно. Следва да се отчете обстоятелството, че купонните лихвени плащания не са с фиксирана ставка, а са формират с променлива пазарна компонента - плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4.50%, но общо не по-малък от 3.25% годишно, което до известна степен

сметчава ефекта от проявата на подобен риск и „привеждането“ му (два пъти в годината) на лихвения процент на емисията към пазарните нива.

### ***Инфлационен***

Проявлението на инфлационния риск за облигационерите би настъпило в случаите, когато дължимата лихва е по-малка от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

### ***Валутен риск***

Настоящата емисия облигации е издадена в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

### ***Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени***

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

### ***Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента***

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка „Облигационни емисии“, сключена със застрахователно дружество „ЗАД Армеец“ АД. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна .

### ***Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на застрахователната компания (Гарант) и неплащане на застрахователно обезщетение***

В съответствие с разпоредбите на чл. 100з, ал. 1 и ал. 4 от ЗППЦК, обезпечението по емисията облигации, издадени от „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ е застраховка от типа „Облигационни емисии“, сключена със „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД. Застраховката осигурява пълно покритие на риска от неплащане от страна на Емитента, в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по лихвено и/или

главночно плащане до пълното погасяване на облигационния заем. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен горепосочените задължения за заплащане на главниците и лихвите, обект на настоящият облигационен заем.

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че Гаранта също е изложен на рискове от влошаване на собственото му финансово състояние, респективно на рискове от неизпълнение на задълженията му по възникнали застрахователни събитие. „ЗАД Армеец“ полага всички възможни усилия за контрол на специфичните за него рискове. Дружеството е под надзора на КФН, по специално от отдел „Застрахователен надзор“, а финансовите отчети на застрахователните компании за заверяват от двама независими одитори. Така допълнително е снижена възможността за неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение би могъл да възникне при следните обстоятелства:

- при съзнателно или поради небрежно неизпълнение на задължението за попълване на заявление-въпросник от Емитента, по образец на Гаранта, Застрахователят има право да откаже частично или изцяло да изплати обезщетение, ако неточно обявеното или премълчаното обстоятелство е оказало въздействие за настъпването на застрахователното събитие;
- при неизпълнение на условията на застрахователната полица, както и Общите условия на Застрахователя. В чл. 6 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта са описани рисковете, които тя не покрива. Възможно е действия на Довереника на облигационерите по уведомяване за настъпването на застрахователно събитие, които не са изпълнени в срок и в съответствие с полицата да доведат до отказ от заплащане на застрахователното обезщетение;
- финансови проблеми на Гаранта.

### **3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането**

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

#### **3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията**

Корпоративните облигации на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност – придобиване на недвижими имоти с цел изграждане, експлоатация и дългосрочното им отдаване под наем, а при подходящи пазарни условия е възможно да реализира сделки по продажба.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то може да инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа.

Съгласно Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством

финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са административни (офис) и търговски сгради и площи, както и производствени, складови и сервизни помещения.

**Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

*Приемлива първоначална инвестиция*

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като в същото време се спазва ограничението за съотношение дълг към собствен капитал. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия и т.н..

*Очаквана годишна доходност от проекта*

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

*Срок на реализация на проекта*

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под аренда на голям поземлен имот или под наем на бизнес сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем/аренда, много обособени имоти (например офиси и търговски площи в бизнес център или обособени части земеделска земя), срокът за реализация ще включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем/аренда/на последната част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

*Ниво на риск*

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 3 Рискови фактори от част I на Проспекта за допускане до търговия — Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

*Диверсификация на активите*

При избора на инвестиционни проекти Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същ вид недвижими имоти. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия, включително относно вида на търсените имоти според тяхното предназначение и разположение, относно

търсенето на имоти с цел придобиване на право на собственост или получаване на ползването им напр. по договор за наем, и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион. Към момента на изготвяне на този Документ за ценните книжа инвестиционните проекти на Дружеството са подробно описани в т. 18 от част I на Проспекта за допускане до търговия — Регистрационен документ и представляват сравнително различни видове имоти, намиращи се в различни географски региони.

#### *Възможност за дългово финансиране*

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране, т.е. проекти, при които може да се очакват повече авансови плащания от купувачи или по-голямо и по-ранно банково финансиране.

Ръководството на Емитента е извършило задълбочен анализ и оценка на възможностите за инвестиции, предмет на настоящата емисия облигации, чрез която са финансирани. Конкретно подбраните и отговарящи на условията проекти в гр. Хасково са разгледани в цялост според посочените по-горе критерии при отчитане на предимствата и недостатъците, както и възможностите и заплахите и ръководството е счело, че те биха били подходящи във връзка с изпълнение на целите на дружеството. Извършеният анализ включва придаване на различни тегла за рисковите фактори, които биха имали най-голямо влияние, както за икономическата ситуация и перспективи в сектора, така и според възможностите и особеностите на Емитента, като специализирано дружество. Въз основа на това е разгледана и обсъдена от ръководството на Емитента направената първоначална финансово-икономическа обосновка на проектите за обосновано решение за пристъпване към последващи действия по реализация на инвестициите.

#### **Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:**

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за регистрация на ISIN код, на CFI код и FISN код на емисията в ЦД	216.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки	1 512.00
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за организиране на частното предлагане на облигациите	12 000.00
<b>Общо</b>	<b>13 728.00</b>

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар	7 200.00
Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000.00
<b>Общо</b>	<b>18 400.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32 128.00</b>

	<b>За 1 облигация</b>	<b>Общо</b>
Емисионна и номинална стойност	1 000.00 лв.	20 000 000 лв.
Общо разходи по допускането до търговия на регулиран пазар	1.61 лв.	32 128 лв.
Нетни приходи от емисията облигации (Емитентът няма да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите)	998.39 лв.	19 967 872.00 лв.

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на **32 128 лв.**, като от тях 20 128 лв. Емитента е покрил със собствени средства, а останалите със средства на облигационния заем.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, при така заложените прогнозни разходи, нетният резултат от нея за Дружеството ще е в размер на **19 967 872 лв.**

На „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаградението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 25.03.2021 г. със следната цел — Набраните от емисията средства ще бъдат използвани 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.

Съветът на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ на свое заседание от 30.03.2021 г. е взел решение за допълване целите на емитирания облигационен заем, издаден на 29.03.2021 г., като текста при издаването на емисията, посочен в предходния абзац придобива следната промяна:

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани 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. 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.

Ръководният орган на Емитента е мотивирал решението си с необходимостта от промени в първоначално обявените направления за целевото използване на заема във връзка направени инвестиции от Дружеството. През 2020 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е извършило значителни разплащания, свързани с покупки на инвестиционни имоти, представляващи търговски и бизнес имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица на стойност 5 235 хил. лв.

По този начин, според Емитента, чрез реализиране на планираната печалба от описаните операции, акционерът на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ би могъл да реализира допълнителна доходност от инвестицията си, чрез увеличение на вътрешноприсъщата стойност на компанията. Ръководството на Емитента счита, че освобождаване на ликвидност, чрез продажба на активи, към момент на пандемия и свързаните с нея икономически отражения в сектора, е икономически необосновано и вероятно ще доведе до пропуснати ползи с възможността условията по договореностите с купувачите да са по-неблагоприятни от обичайните.

Във връзка с приетото решение на ОСА от дата 28.09.2020 г. за разпределение на печалбата на Емитента за финансовата 2019 г. и раздаване на дивидент в размер на 264 хил. лв., Дружеството е извършило неговото ефективно заплащане след края на законовия срок, установен в чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, на 31.03.2021 г. Причината за забавата са извършените инвестиции, посочени по-горе, чрез които е извършено пренасочване на свободни парични потоци на Дружеството към постигане на доходоносни сделки по придобивания, чиято цел е реализиране на допълнителни приходи от Емитента, съгласно основната дейност и статута му на дружество, извършващо инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Покриването на задължението във връзка с дължимия дивидент за 2019 г. от набраните ликвидни средства в резултат на издаването на облигационния заем (представляващо 1.32% от емисията), както и разходите по издаване и допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации и разходите във връзка с обезпечението на емисията ще осигури подобряване на капиталовата база на Емитента и навременно изпълнение на поетото задължение към инвеститорите в 6-месечен срок от издаването на заема емисията облигации да бъде допусната за търговия на регулиран пазар.

Дружеството е поело ангажимент сумата, в размер на 264 хил. лв. да бъде възстановена в кратки срокове и използвана съгласно приетите цели при издаването на заема, за сметка на реализирани оперативни приходи и/или краткосрочно банково финансиране, без това да води до влошаване на ликвидността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Във връзка с горепосоченото, Дружеството е осъществило комуникация с всички облигационери и Гаранта по надлежния ред и е изпратило официални писма на 30.03.2021 г. до тях за приетото решение от Съвета на директорите на Емитента от същата дата, за допълване на целите по облигационния заем, като е дадено правото на всички облигационери за обратно изкупуване на всички притежавани от тях облигации в 15 (петнадесет) дневен срок от датата на получаването им, в случай че не са съгласни с взетото решение от страна на Емитента. След изтичането на горепосочения срок е установено, че няма подадени заявки за обратно изкупуване на облигации, за което с писмо от 16.04.2021 г. е уведомен Гаранта на емисията. След проведени срещи и комуникация от страна на Довереника на емисията с ръководството на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ и представители на ЗАД „Армеец“ в тази връзка, както и с установения в хода на производството по одобрение на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисия за финансов надзор възможен риск за инвеститорите за неизпълнение на клауза от застрахователния договор, на 28.06.2021 г. са сключени допълнителни споразумения (добавък) към застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000924459 от 29.03.2021 г. и от 11.08.2021 г. Не е поискано увеличение и



доплащане на допълнителна премия или други условия от страна на Гаранта, спрямо първоначалния договор, в последвалите допълнителни споразумения (добавък) към застрахователната полица, по повод промененото обстоятелство, свързано с целевото използване на облигационния заем, с което се приема, че не е настъпила промяна в нивото на риск за Гаранта.

Към датата на настоящия проспект са изразходвани 19 985 хил. лв. от набраните средства в размер на 20 000 хил. лв. от настоящата емисия облигации, издадена от „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ и са използвани за:

1. Авансови плащания в размер на 17 800 хил. лв. по два договора за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Хасково. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът е заплатил на 100 % цялостно уговорената сума по горепосочените договори, явяваща се обща крайна стойност по тях в размер на 19 321 хил. лв., като за остатъка (над 17 800 хил. лв.) в размер на 1 521 хил. лв. Дружеството е използвало краткосрочно банково финансиране (1.5 млн. лв.) и собствени средства. Горепосоченият краткосрочен банков кредит е обезпечен с договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството, находящи се в гр. Ст. Загора. Договорената цена на банковия ресурс е с плаваща ставка, изчислена при референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти на банката плюс надбавка. Заемът е в лева с падеж януари 2022 г.

Извършените инвестиции са свързани с изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството при спазване на заложените цели на облигационния заем, обект на настоящия проспект за допускане до търговия:

- сключен предварителен договор на 09.03.2021 г. за покупка на специализирано дружество, което отговаря на разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, притежаващо поземлен имот с площ 76 000 кв. м. и изградените върху него сгради със застроена площ от 1 980 кв. м. Придобиването ще приключи след изпълнение на поет ангажимент от страна на продавача, свързан с правни процедури по регистрация на дружеството в ТРРЮЛНЦ, регистрация на недвижимите имоти в Имотния регистър и в други относими институции. След изпълнението на поетите задължения от страна на продавача се очаква да бъде финализирано прехвърлянето на собствеността в полза на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ;

- сключен предварителен договор на 26.03.2021 г. за покупка на недвижими индустриални имоти с обща площ 304 121 кв. м. ведно с прилежащите индустриални сгради със застроена площ 2 844 кв. м.

При сключване на описаните по-горе договори не е извършвано плащане на цената по тях към същата дата. Впоследствие Емитентът е извършил авансови плащания в размер на 17 800 хил. лв.

Окончателното придобиване на инвестиционните имоти по двата договора се очаква да приключи до края на месец ноември 2021 г. Насрещната страна по договорите е едно юридическо лице, което не се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 114 и сл. от ЗППЦК. Дружеството е предприело действия за защита на интересите и гарантиране на направените плащания, чрез клаузи в договорите с включена неустойка и право за предявяване на вреди, в случай на неизпълнение и/или забава, като към датата на настоящия Проспект не са начислявани и заплащани такива.

2. Погасяване на задължения в размер на 2 185 хил. лв., с цел подобряване на капиталовата база на Емитента и покриване на част от разходите, свързани с издаването на облигацията, в т.ч.:

- Погасяване на задължения към две юридически лица (явяващи се несвързани с Дружеството), представляващи възстановени и разплатени суми по сключени договори с тях за придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти (собственост на емитента) на обща стойност 1 184 хил. лв., както следва:

- Към юридическо лице № 1 - За поземлен имот с площ 306 кв. м. и прилежаща четириетажна административна сграда с РЗП

1 048.83 кв. м., находящ се гр. София, община Столична, сума в размер на 23 хил. лв., представляваща доплащане за покупката на имота;

- Към юридическо лице № 2:
  - ❖ възстановен аванс в размер на 1 104 хил. лв, съгласно сключено споразумение от 25.03.2021 г. за прекратяване на договор от 07.12.2020 г. за отдаване под наем на имот находящ се в гр. Севлиево, представляващ две административни сгради, на един и шест етажа, с РЗП съответно 239 кв. м. и 321 кв. м, поради невъзможност от изпълнение на условията по договор с наемателя. Подробна за това информация по същество е налична на стр. 22 в част I Регистрационен документ, раздел 5 – Преглед на стопанската дейност;
  - ❖ Заплатена сума в размер на 57 251 лв., свързана със забавено плащане от страна на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, явяваща се неустойка по смисъла на Споразумение от 29.05.2020 г. между Емитента и юридическо лице № 2, касаещо заплащане на остатъчна сума за покупката на поземлен имот с 32 самостоятелни обекта в прилежаща шест етажна административна сграда с РЗП 323 кв. м, находящ се в гр. Стара Загора. Към настоящия момент Емитентът е заплатил всички свои задължения във връзка с горепосоченото придобиване.

- Заплатена сума в размер на 737 хил. лв. за покриване на част разходите по издаване и допускане до търговия на емисията облигации и разходи във връзка с обезпечението на емисията, включително: по застрахователен договор със „ЗАД Армеец“ АД, свързана с обезпечение на настоящата емисия (702 хил. лв.), по договор за изпълнение на функцията Банка довереник на облигационерите (18 хил. лв.), по договор с ИП „АВС Финанс“ АД за частното пласиране на емисията (12 хил. лв.) и за други необходими придружаващи документи за извършения одит, във връзка с производството по одобрение на настоящия проспект (5 хил. лв.);

От посоченият разчет е видно, че целевото разпределение на заема в размер на 19 985 хил. лв. превишава чистата калкулирана сума в размер на 19 968 хил. лв, посочена в табличната форма по-горе, като разликата ще бъде дофинансирана със средства на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, които не част от облигационния заем.

Ефективно плащане на гласувания от ОСА дивидент за 2019 г. в размер на 264 хил. лв. Дружеството извършва след края на законовия срок, установен в чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦДС, на 31.03.2021 г. Причината за забавата са направените значителни инвестиции през 2020 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е извършило плащания на инвестиционни имоти, представляващи търговски и бизнес имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица на стойност 5 235 хил. лв. Част от финансирането е извършено с пренасочване на свободни парични потоци на Дружеството към постигане на доходоносни сделки по придобивания, чиято цел е донесат допълнителни приходи на Емитента, съгласно основната дейност и статута му на дружество, инвестиращо паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. По този начин, чрез реализиране на планираната печалба от тези операции, акционера на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ би могъл да постигне допълнителна доходност от инвестицията си. Ръководството на Емитента е отчетло, че освобождаване на ликвидност, чрез продажба на активи, към момент на пандемия и свързаните с нея икономически отражения в сектора е икономически необосновано и вероятно ще доведе до пропуснати ползи с възможността условията по договореностите с купувачите да са по-неблагоприятни от обичайните. Дружеството е поело ангажимент пред облигационерите сумата, в размер на 264 хил. лв. да бъде възстановена в кратки срокове и използвана съгласно приетите цели при издаването на заема, за сметка на реализирани оперативни приходи и/или краткосрочно банково финансиране, без това

да води до влошаване на ликвидността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ. За първото тримесечие на 2021 г. дружеството е реализирало приходи в размер на 474 хил. лв., които към шестмесечието се увеличават до 938 хил. лв., а разходите от дейността (включително и финасовите) са в размер на 576 хил. лв. към края на периода, от което е видно, че е в състояние да изпълни поетият ангажимент, без да ползва допълнително външно финансиране. В тази връзка Емитента е процес на търсене на подходяща инвестиция при разглеждане на различни потенциални проекти, отговарящи на статута му на специализирано дружество и такива, които да отговарят на целите, при които е издаден настоящия облигационен заем. Финансирането на подобна инвестиция ще се покрие с горепосочената сума собствени средства и така ще изпълни на практика поетия ангажимент към облигационерите. Отделно от това се прогнозира времево паричните потоци и ликвидност, така че Дружеството да разполага с достъчно налични средства, нужни за нормалното му функциониране, без да е изложено на потенциални загуби и пропуснати ползи.

Емитентът планира да обслужва редовно задълженията си по облигационната емисия от постъпленията си от оперативна дейността по управлението на притежаваните недвижими имоти. Очакванията на ръководството на Емитента са че след приключване на сделките и с придобиване на инвестиционните имоти, финансирано от настоящата емисия облигации, оперативните приходи, свързани с управлението на тези имоти под формата на наеми в бъдеще, биха се увеличили значително, предвид ниската база в момента. Очакваната ритмичност би осигурила на Дружеството адекватна планираност на входящите и изходящите парични потоци, с което текущите активи да изпреварват текущите пасиви – характерен елемент на принципа на действащо предприятие. По този начин, чрез прогнозиране на необходимата ликвидност, Дружеството ще е в състояние да извършва редовно и навреме погасяване на своите задължения, включително и тези, свързани с лихвени и главнични плащания по настоящата емисия.

Като допълнителна възможност за покриване на плащанията по облигационната емисия или при настъпване на извънредни и непредвидени обстоятелства, Дружеството може да предприеме действия по реализация на някои от притежаваните активи, отчитайки пазарната конюнктура и възможностите за постигане на оптимална продажна цена. Характерна пазарна тенденция в последните години е, че се отчита повишение на цените на недвижимите имоти, т.е. стойността на тези активи да се повишава, съответно ръководството на Емитента очаква следващите евентуални продажби на собствени имоти да се осъществят на цени по-високи текущите и от тези на които са придобити. Независимо че те са предоставени като обезпечение при външното банково финансиране на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, при продажбата им Дружеството ще погаси банковия кредит, обвързан с ипотека, в резултат ще формира паричен поток, представляващ разликата между продажната цена и върнатия кредит към банката. Освен това, в банковото кредитиране, при първоначално финансиране и в последствие до пълното изплащане на заема, пазарната стойност на ипотеката или гаранцията нужно да покрива и дори да превишава във всеки един момент размера на кредита.

Във финансовата история на Емитента няма просрочени лихвени или главнични плащания към кредитни институции, обслужвал е редовно задълженията си и се ползва с добра кредитна репутация с финансовите институции, с които поддържа договорни отношения.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

**4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)**

Емитираните облигации са обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100003214.

CFI код: DBVUFR.

FISN код: FORUKOMFOND /VARBD 20300329

#### **4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа**

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- Наредба № 38 от 21.05.2021 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник за дейността на „Централен Депозитар“ АД

**4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в**

налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).

#### **4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия**

С настоящият Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. лева.

#### **4.5. Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

#### **4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС**

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

#### **4.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Облигациите на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).

- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и анексите към него са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87, в електронен вариант на - на електронната страница на дружеството [www.forucom-imoti.com](http://www.forucom-imoti.com); в „Тексим банк“ АД — банка-довереник на Емитента — на физически носител на адрес гр. София 1303, район „Възраждане“ бул. „Т. Александров“ № 117, както и на интернет страницата на банката-довереник – <https://www.teximbank.bg/all/ip-teximbank>. „Тексим Банк“ АД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

**Във връзка със сключения облигационен заем Емитентът се е задължил да изпълнява следните финансови съотношения:**

**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.

Към 30.06.2021 г., съгласно данните от междинния финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2021 г., коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

**Пасиви/Активи:** 94.71 %, изчислен, както следва: общо пасиви 41 736 хил. лв. разделени на общо активи 44 068 хил. лв. Изискването е да бъде не по-висок от 97%;

**Покритие на разходите за лихви:** 3.22, изчислен, като печалбата от обичайната дейност (1 124 хил. лв.), е увеличена с разходите за лихви (506 хил. лв.), се разделя на разходите за лихви (506 хил. лв.). Изискването е да бъде не по-нисък от 1.05.

**Забележка:**

- Печалбата от обичайната дейност на Дружеството в размер на 1 124 хил. лв. е за последните дванадесет месеца, без да се отчитат финансовите му приходи и разходи. Стойността е получена, след като печалбата за предходната година в размер на 1 266 хил. лв., видна от заверения одитиран финансов отчет на Емитента за 2020 г., е намалена с печалбата за второто тримесечие на 2020 г. в размер на 771 хил. лв., видна от междинния неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2020 г. и съответно увеличена с финансовия резултат от дейността за второто тримесечие на 2021 г. в размер на 629 хил. лв., съгласно междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г.

- Разходите за лихви за последните 12 месеца са в размер на 506 хил. лв. Стойността е получена, след като разходи за лихви за предходната година в размер на 438 хил. лв., видна от заверения одитиран финансов отчет на Емитента за 2020 г. е намалена с разходи за лихви за второто тримесечие на 2020 г. в размер на 199 хил. лв., видна от междинния неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2020 г. и съответно увеличена с разходи за лихви за второто тримесечие на 2021 г. в размер на 267 хил. лв., съгласно неодитирания междинен финансов отчет към 30.06.2021 г.

**Текуща ликвидност:** 10.58, изчислен, както следва: текущи активи 21 785 хил. лв. разделени на текущи пасиви 2 059 хил. лв. Изискването е да бъде не по-нисък от 0.5.

Към 30.06.2021 г. Дружеството изпълнява и трите условия, които се е задължило да спазва при емитирането на облигационната емисия.

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

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.

Датата на падежа на емисията е 29.03.2030 година. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване. Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;

2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем - Съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития („Случаи на неизпълнение“) настъпи, Довереникът има право да счете Облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове и има всички права съгласно раздел III от същия договор, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора с банката-довереник;

2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на банката-довереник, за Промяна в Състоянието на Застраховката;

3. Емитентът не изпълни което и да е било свое задължение за лихвено и/или главнично плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационния заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законната лихва за забава;

4. Настъпване на застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация, с изключение на случаите на прекратяване, поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване;

8. Емитента не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца от емитиране на облигационния заем, ако при наличието на тази хипотеза Емитента не изпълни задължението си по чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК да изкупи при постъпило искане от облигационер облигациите му по емисионна сройност в 7-дневен срок от получаване на искането.



4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

5) Настоящата емисия облигации се превръща в предсрочно изискуема при нарушаване от страна на Емитента на клауза/и от застрахователната полица и общите условия по този тип застраховка „Облигационни емисии“ сключена с „ЗАО Армеец“ АД, в резултат на което се превръща в необезпечена.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

*Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като периода плащанията (лихвени и главнични) и Довереника на облигационерите.

*Предпоставки и условия за извършване на промени:*

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем.

Емитентът има право да погаси предсрочно цялата емисия облигации или част от нея на цена равна на номиналната стойност на облигациите. Конкретният размер на погашението се одобрява от проведено ОС на облигационерите. Обратното изкупуване се осъществява пропорционално за всяка издадена облигация. Минималният размер на облигационния заем, който може да погаси Емитентът след решение на ОС на облигационерите е 10 на сто от непогасеното облигационно задължение. В случаите на частично погашение по емисията, решението на ОС следва да включва и нов погасителен план за непогасената част от емисията.

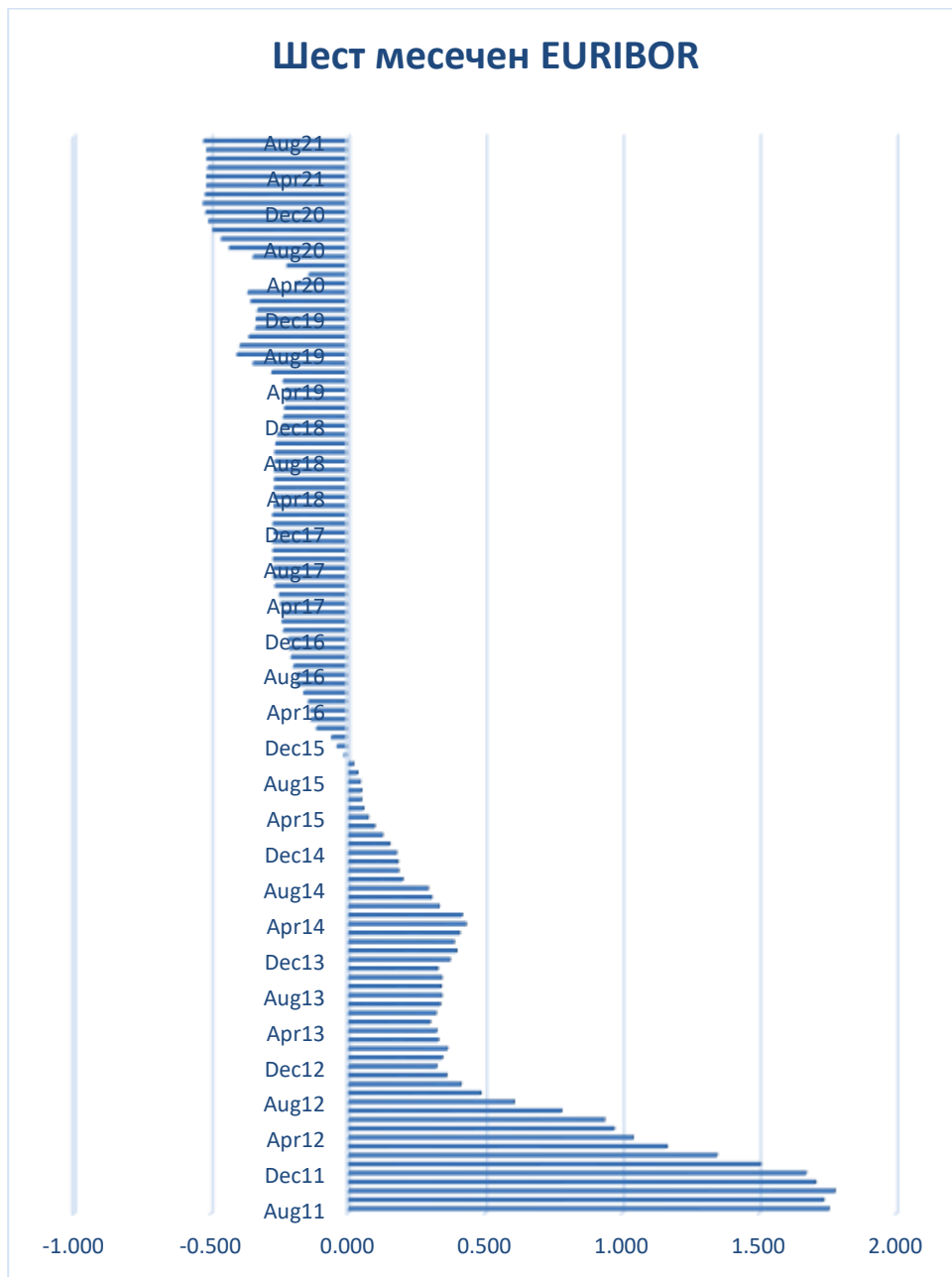
В срок до 5 работни дни от вземане на решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по изречение първо информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на Комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.8.Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 4.5% за да се изчисли плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Евророната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния EURIBOR за период от десет години (м. август 2011 – м. август 2021):



Източник: [www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)

Стойността на 6-месечния EURIBOR за избрания десетгодишен период средномесечно се е движил в интервала от – 0.529% (януари 2021 г.) до 1.818% (юли 2020 г.).

#### 4.9. Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Към стойността на 6-месечния EURIBOR, обявен три работни дни преди падежа на съответното лихвено плащане, се добавя надбавка от 450 базисни точки (4.50%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.25%, се прилага минималната стойност от 3.25% 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 лихвеното 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.

#### 4.10. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (29.03.2021 г.), а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

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.

Датите на главничните плащания са, както следва: – 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.

Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 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 банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 29.03.2030 г.

#### Лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата (ден, месец, година)	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата
1	29.03.2021	29.09.2021	3.984 %	184	365	24.03.2021
2		29.03.2022	6М EURIBOR + надбавка 4.5%, но общо не по-малко от 3.25% годишна лихва	181	365	24.09.2021
3		29.09.2022		184	365	24.03.2022
4		29.03.2023		181	365	26.09.2022
5		29.09.2023		184	365	24.03.2023
6		29.03.2024		182	366	26.09.2023
7		29.09.2024		184	366	26.03.2024
8		29.03.2025		181	365	25.09.2024
9		29.09.2025		184	365	26.03.2025
10		29.03.2026		181	365	24.09.2025
11		29.09.2026		184	365	25.03.2026
12		29.03.2027		181	365	24.09.2026
13		29.09.2027		184	365	24.03.2027
14		29.03.2028		182	366	24.09.2027
15		29.09.2028		184	366	24.03.2028
16		29.03.2029		181	365	26.09.2028
17		29.09.2029		184	365	26.03.2029
18		29.03.2030		181	365	26.09.2029

#### 4.11. Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

#### 4.12. Падеж

Датата на падежа на емисията е 29.03.2030 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

✓ посочените в настоящия Документа за ценните книжа случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;

✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документа за ценните книжа.

#### 4.13. Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

##### Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (лева)
1	29.09.2025	6М EURIBOR + надбавка 4.5%, но общо не по- малко от 3.25% годишна лихва	184	365	2 000 000.00 лв.
2	29.03.2026		181	365	2 000 000.00 лв.
3	29.09.2026		184	365	2 000 000.00 лв.
4	29.03.2027		181	365	2 000 000.00 лв.
5	29.09.2027		184	365	2 000 000.00 лв.
6	29.03.2028		182	366	2 000 000.00 лв.
7	29.09.2028		184	366	2 000 000.00 лв.
8	29.03.2029		181	365	2 000 000.00 лв.
9	29.09.2029		184	365	2 000 000.00 лв.
10	29.03.2030		181	365	2 000 000.00 лв.

#### 4.14. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвеният процент по настоящата емисия облигации е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 4.50% (450 базисни точки), но общо не по-малък от 3.25% (три цяло и двадесет и пет десети процента) годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

#### Начин на изчисление на първото лихвено плащане с вальор 29.09.2021 г.

**Лихва\* = 6M EURIBOR + 4.5%**

Стойност на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (24.03.2021 г.) е в размер на – 0.516% \*\*. Към тази стойност прибавяме фиксираната надбавка от 4.5 % и се получава лихва 3.984% на годишна база, която се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за следващия шестмесечен период ( до 29.09.2021 г.), след което модела се повтаря отново. Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.25%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 29.09.2021 г. за номинал 20 000 хил. лв. е в размер на 401 674.52 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

\* *Забележка — Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.*

\*\* *Забележка — данните се публикуват на сайта на агенция [EMMI - European Money Markets Institute | RATES \(emmi-benchmarks.eu\)](http://EMMI - European Money Markets Institute | RATES (emmi-benchmarks.eu)).*

Начинът за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент са описани по-горе в настоящия Документ за ценните книжа.

#### **4.15. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство**

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с банка „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040 за изпълнение на функцията „Банка-довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограниченията относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или Довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на банката-довереник или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на застраховката;

2. да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със застрахователния договор, включително, но не само застрахователната полица, писменото предложение или искане до Гаранта за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Гранта въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на застраховката, вкл. добавък (анекс) към застрахователната полица и др.;

3. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:

а) промяна в състоянието на застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото той е бил уведомен от Емитента за тези промени;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от Довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, банката да бъде Довереник на облигационерите.

4. редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;

5. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

6. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

7. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информацията за това.

8. Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, Довереника е длъжен:

1. да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които той предприема;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по негова преценка;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искиове против Емитента, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с Довереника на облигационерите Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на емисията да поддържа Застраховка за рискова експозиция (застрахователна сума) 25 380 147,01 лева (двадесет и пет милиона, триста и осемдесет хиляди, сто четиридесет и седем лева и една стотинка), включваща Единична рискова експозиция за купонна шестмесечна лихва за всеки падеж на лихвено плащане, както следва: 29/09/2021 г. – 401 674,52 лева; 29/03/2022 г. – 395 125,48 лева; 29/09/2022 г. – 401 674,52 лева; 29/03/2023 г. – 395 125,48 лева; 29/09/2023 г. – 401 674,52 лева; 29/03/2024 г. – 396 222,95 лева; 29/09/2024 г. – 400 577,05 лева; 29/03/2025 г. – 395 125,48 лева; 29/09/2025 г. – 401 674,52 лева; 29/03/2026 г. – 355 612,93 лева; 29/09/2026 г. – 321 339,62 лева; 29/03/2027 г. – 276 587,84 лева; 29/09/2027 г. – 241 004,71 лева; 29/03/2028 г. – 198 111,48 лева; 29/09/2028 г. – 160 230,82 лева; 29/03/2029 г. – 118 537,64 лева; 29/09/2029 г. – 80 334,90 лева; 29.03.2030 г. – 39 512,55 лева, и единична експозиция за главница за всеки падеж на главнично плащане както следва: 29/09/2025 г. – 2 000 000 лева; 29/03/2026 г. – 2 000 000 лева; 29/09/2026 г. – 2 000 000 лева; 29/03/2027 г. – 2 000 000 лева; 29/09/2027 г. – 2 000 000 лева; 29/03/2028 г. – 2 000 000 лева; 29/09/2028 г. – 2 000 000 лева; 29/03/2029 г. – 2 000 000 лева; 29/09/2029 г. – 2 000 000 лева и 29/03/2030 г. – 2 000 000 лева.

Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви (изчислени при 6-месечен EURIBOR три дни преди датата на издаване), и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията, а при евентуална промяна в параметрите на емисията – в размери, съгласно новите условия на емисията („Минималната стойност на рисковата експозиция“). Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира Довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.



**Предсрочна изискуемост**

Съгласно чл. 13 от договора с Довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на този Договор, в срок до 15.04.2021 г., включително не заплати дължима вноса по застрахователната премия;
2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в състоянието на застраховката;
3. Емитентът не изпълни което и да е било свое задължение за лихвено и/или главнично плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационния заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законната лихва за забава;
4. Настъпване на застрахователно събитие по смисъла на застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) застрахователно обезщетение;
6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
8. Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем, ако при наличието на тази хипотеза Емитентът не изпълни задължението си по чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК да изкупи при постъпило искане от облигационер облигациите му по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил писмен договор с инвестиционен посредник „Тексим Банк“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с допълнителните споразумения (анекси) към него са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента гр. Севлиево ул. „Стефан Пешев“ № 87, в „Тексим банк“ АД – банка-довереник на Емитента - на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на интернет страницата на банката-довереник – <https://www.teximbank.bg/all/ip-teximbank>. „Тексим Банк“ АД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

**Представителство на облигационерите в ОС на акционерите**

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с Довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20210405075939. Общото събрание на облигационерите се проведе на 26.04.2021 г., като на него бяха представени 89.65% на сто от издадените облигации. С пълно единодушие облигационерите приеха предложението на Емитента, „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040 да бъде избрана за банка-довереник на облигационерите.

**4.16. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа**

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 41 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ от 25.03.2021 г.

**4.17. Дата на емитиране**

29.03.2021 г.

**4.18. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа**

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Съгласно решение на СД на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ от 25.03.2021 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложникът кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора вискателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложникът кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметката на клиента, не се прилага в случаите, когато

инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запов, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запов. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

#### **4.19. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход**

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

##### Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

***Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпоредването с облигации.***

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Документа за ценните книжа „АВС Финанс“ АД не носи

отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

#### Български притежатели

##### *Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

##### *Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал. 1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

#### Чуждестранни притежатели

**Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.**

*Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

В общия случай, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

#### Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими

изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

#### Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платещът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

#### **4.20. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия**

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации е инвестиционен посредник “ABC Финанс” АД, ЕИК 200511872, с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI) 8945006N483IFCZMNL10, на основания подписан договор с дружеството Емитент. “ABC Финанс” АД е със седалище и адрес на управление гр. София, бул.Т.Александров 117, телефон тел. + 359 2 816 43 70, лице за контакт - Божидар Чанков, електронна поща - [info@abc-finance.eu](mailto:info@abc-finance.eu).

### **5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

***Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането***

#### **5.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящият Документ за ценните книжа се цели регистрацията им за вторична търговия на регулиран пазар, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

#### **5.2. План на разпространение и разпределение**

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

### **5.3. Цена**

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

### **5.4. Пласиране и поемане**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито ИП, на който е възложено изготвянето на проспекта за допускане до търговия на емисия облигации, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се

да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 .

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

## **6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО**

**6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Документ за ценните книжа е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 20.09.2021 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

**6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия**

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допуснатата до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

**6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.



#### **6.4. Емисионната цена на ценните книжа**

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за брой.

### **7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия - декларация за това в какво качество са действали**

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации „АВС Финанс“ АД, който не действа в качеството на външен консултант.

#### **7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

Освен посочените финансови отчети в Документа за ценни книжа на Емитента не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

#### **7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

### **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД**

#### **8.1. Същност на гаранцията по емисията**

Съгласно Решение на СД на Дружеството от 25.03.2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лева „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи със „ЗАД Армеец“ АД, ЕИК 121076907 и поддържа договор за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на настоящата емисия за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията облигации. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по настоящата емисия облигации.

Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 380 147.01 лв. Срокът на полицата е до 03.05.2030 г.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

#### **8.2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 29.03.2021 г. с № 21 100 1408 0000924459, със срок до 03.05.2030 г.

Застрахователят „ЗАД Армеец“ покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане към същия на дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100003214, Застрахователната защита по полицата застрахователя осигурява в съответствие с Общите условия, които са неразделна част от същата.

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица покритите рискове са:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

- Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
- Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
- Изпадане на емитента в несъстоятелност;
- Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
- Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
- Реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.
- Други, изрично посочени в полицата рискове.

Съгласно чл. 6. от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица, застрахователят няма да покрива вземания, в следните случаи:

- Когато лице, което законосъобразно е придобило права върху емитираните облигации и/или плодовете от тяхното държане е свързано с емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК;
- Когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Облигационера или Емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Република България или в трета държава, свързани с осъществяване на облигационната емисия или плащания по нея;
- При суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валутата или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисиите облигации;
- При форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като: земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация и замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията;
- При политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията.

### **8.3. Информация относно гарантиращото лице „ЗАД Армеец“ АД**

#### **Отговорни лица**

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно Застрахователя. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Миролуб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за Застрахователя. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева

отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на „ЗАД Армеец“.

### **Законови определени одитори**

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети за 2020 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети за 2020 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### **Рискови фактори**

#### *Специфични и съществени рискове свързани с гарантиращото лице.*

Под основни рискове, пред които е изправено „ЗАД Армеец“ АД се разбира възможността да се случи събитие с неблагоприятен изход, несигурността от възникване на загуба или комбинация от опасности, които се характеризират с непредсказуемост на бъдещите резултати. По отношение на „ЗАД Армеец“ АД рискът може да се дефинира и като неочаквана, негативна промяна в оценъчната стойност на дружеството или икономическата позиция на контрагентите в качеството им на акционери, застраховани, служители и др., доколкото това е резултат от договорни отношения и/или регулаторни изисквания.

Основната дейност на „ЗАД Армеец“ АД е изложена на множество рискове, които могат да се класифицират по различни критерии. В зависимост от възможността рискът да бъде преодолян или елиминиран при осъществяването на дейността, от най-съществено значение е разделянето на рисковете на систематични и несистематични.

**Систематични** са рисковете, свързани с общите колебания в икономиката, които могат да повлияят дейността на всички търговски субекти в страната - включително на дружеството емитент „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ, така и на застрахователното дружество „ЗАД Армеец“ АД. Те обективно съществуват извън отделните дружества, но оказват ключово влияние върху тяхната дейност и състояние.

#### Пандемията от COVID-19

Настъпилите икономически и социални въздействия от пандемията на COVID-19 имат характеристиките както систематичен риск, свързан с глобалното му проявление по цял свят и икономическият живот в страната, така и на несистематично му действие върху застрахователния сектор и в частност „ЗАД Армеец“ АД. Този фактор оказва цялостно влияние върху икономиката на страната през изминалата 2020 г. и доведе до свиване на потреблението на застрахователни услуги за застрахователния пазар, в резултат на намалението на разполагаемият доход сред ползвателите на

застрахователни услуги и необходимостта той да бъде реструктуриран по начин, който да им позволи те да обезпечат приоритетни нужди. Междувременно Covid-19 продължава да оказва негативно влияние върху икономиката на страната. Логично, липсата на стопанска и бизнес активност, доведе до свиване на потреблението, в това число и на застрахователни услуги.

В условията на пандемия ЗАД „Армеец“ предприема мерки за ограничаване на застрахователните рискове, в това число в най-уязвимите бизнес линии, като прави задълбочен анализ на определени икономически сфери, които могат да доведат до нанасяне на съществени загуби за Гаранта. Ефект от ограничаване на експозицията на Застрахователя към застраховка Отговорност на туроператора е най-значителен в клас Отговорности, но не оказва съществено влияние в резултата за 2020 г. поради невисока тежест в застрахователния портфейл. При активни към 30.03.2020 г. 258 полици с начислена премия в размер на 320 хил. лв., след отказ за подновяване от страна на Гаранта, броят на действащите към 31.12.2020 г. застрахователни договори е редуциран значително и внесената премия е по-малко от 10 хил. лв. На клиентите са възстановени приблизително 150 хил. лв. за неизползван срок по застрахователни договори. През 2020 г. записаната премия, по застраховка на агенти, упълномощени от ИАТА да извършват продажби на пътнически въздушни превози от авиокомпаниите, участващи в „Billing and settlement plan“ – България, намалява до 130 хил. лв. при 184 хил. лв. през 2019 г. поради намалени експозиции в резултат на намалелите продажби на самолетни билети. Кризата в туристическия сектор и затварянето на хотелите рефлектира негативно и при продажбата на застраховка Гражданска отговорност на хотелиера и ресторантьора. Това намаление не оказва ефект върху общия резултат на Гаранта, към края на 2020 г. поради ниската тежест в портфейла. Полиците, сключени през 2020 г. са 47 на брой с обща премия 33 хил. лв., а през 2019 г. са 67 броя полици с премия 48 хил. лв. Към систематичните рискове се отнасят политическият и макроикономическите рискове, както и всички останали описани в т. 3 „Рискови фактори“ (систематични рискове) от регистрационния документ, отнасящи се и до дейността на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ, като стопански агенти опериращи в една и съща макро среда. Въпреки това, всяко едно проявление на определен систематичен риск би въздействало с различен интензитет на всеки стопански субект в зависимост от множество фактори и резултатът от проявлението им ще бъде специфичен за всяко предприятие, въпреки общата им класификация.

**Несистематичните** рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за конкретната компания и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и фирмен риск, произтичащ от характерните особености на дадено дружество.

#### 1. Секторен риск:

Секторният риск се поражда от влиянието на законово-нормативните промени върху доходите и паричните потоци в отрасъла, от агресивността на мениджмънта, от силната конкуренция и др. По отношение на „ЗАД Армеец“ АД този риск се обуславя от състоянието и тенденциите на развитие в застрахователния сектор. В тази връзка, основните рискове, които оказват влияние върху дейността на сектора, са:

- ✓ промяна в търсенето на застрахователни услуги и продукти;
- ✓ наличие на силна конкуренция;
- ✓ дъмпинг на цените на основните застрахователни продукти;
- ✓ липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението

на brutния вътрешен продукт;

✓ рискове от промяна на нормативната уредба – основната дейност на „ЗАД Армеец“ АД се основава на действащата законова уредба и утвърдените международни практики за управление на застрахователния риск.

#### 2. Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за „ЗАД Армеец“ АД е свързан с възможността за намаляване на приходите от застрахователни премии и реализиране на отрицателен финансов резултат от дейността. Това оказва влияние върху получаваните дивиденди.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Естеството на бизнеса общо застраховане се основава на ценообразуване и управление на риска в различни негови прояви посредством управление на портфейл от застрахователни продукти.

Бизнес рискът се характеризира от:

- ✓ невъзможността за предвиждане на момента на настъпване и на големината на щетите, причинени от събития като природни бедствия, крупни аварии и терористични действия;
- ✓ наличието на ликвиден риск;
- ✓ наличието на оперативни рискове

### 3.1. Бизнес риск, свързан с настъпването на големи щети

Поради представителния характер на продуктовата структура в застрахователния портфейл на „ЗАД Армеец“ АД спрямо същата на застрахователния сектор в страната, не са налице специфични бизнес рискове, характерни единствено за дружеството, в сравнение с останалите представители на сектора.

*Природни бедствия* – тези събития могат да нанесат щети със значителен размер на застраховано имущество на граждани и фирми, както и на моторни превозни средства (МПС).

*Крупни аварии* – големите индустриални рискове, които могат да предизвикат крупни аварии в застраховани производствени обекти.

*Терористични действия* – през 2012 г. за първи път в България беше извършено терористично действие. Въпреки това, като цяло се приема, че поради прецедентния му характер, тероризмът не застрашава застрахованите обекти и/или не може да предизвика настъпването на рискове, покрити от застрахователните компании, работещи в областта на общото застраховане.

### 3.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „ЗАД Армеец“ да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на добре развита политика по управление на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

Застрахователното дружество е търговско дружество и е възможно самото то да изпадне в затруднение да посреще задълженията си, в т.ч. при необходимост да изплати обезщетение на облигационерите при настъпване на застрахователно събитие по посочената застраховка „Облигационни емисии“. На Емитента не е известно до момента ЗАД „Армеец“ да е изпаднал в подобно затруднение.

### 3.3. Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани със структурата на застрахователния портфейл, която включва:

- ✓ обхват на застрахователната защита, степен на диверсификация на риска, концентрация на продуктите по видове, пазари, клиенти и региони;

- ✓ наличието на политика по оценка, анализ и управление на риска, в т.ч. презастрахователна програма;
- ✓ управление на риска на ниво индивидуален продукт и клиент;
- ✓ управление на оперативния риск чрез приемане на лимити, внедряване на адекватна информационна технология, система за вътрешен контрол и независим одит;
- ✓ и политика по образуване на застрахователните резерви.

Оперативните рискове могат да се проявят в управлението на „ЗАД Армеец“ чрез:

- ✓ вземане на грешни решения при определяне структурата на застрахователния портфейл;
- ✓ вземане на грешни решения при определяне на политиката по образуване на застрахователни резерви;
- ✓ проблеми в работата на единната управленска информационна система;
- ✓ пропуски във функционирането на система за вътрешен контрол;
- ✓ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ✓ прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на компанията.

#### Финансов риск

Финансовият риск е рискът от регистриране на загуби или нереализиране на очаквани печалби от инвестициите на дружеството в резултат на неправилна инвестиционна политика на „ЗАД Армеец“. Той представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства.

Инвестиционната политика на дружеството цели да осигури адекватна ликвидност за обслужване на ангажиментите за плащане и да поддържа приемливо ниво на риск на инвестираните средства.

#### **Информация за тенденциите**

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети (31.12.2019 г.) до датата на Проспекта.

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“ поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявеното извънредно положение (с ограничения от различно естество, като затваряне на търговски обекти, изолация, карантина и др.) и след него, обявената извънредна епидемична обстановка до края на м. септември, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“. Реалистичните очаквания за 2021 г. са за леко увеличение на нивото на премийния приход, спрямо реализирания през 2020 г. и икономиката да започне да се възстановява през втората половина на годината след достатъчно покритие на ваксините и отваряне на икономиката след наложените през 2020 г. и началото на 2021 г. ограничения. Непроменени за ръководството остават целите на компанията във връзка с капиталовите изисквания по регулацията „Платежоспособност 2“, а именно да се прави по прецизен подбор на клиенти, да се избягват рискови такива, стремеж да се увеличава делът на компанията в печелившите линии бизнес, като не се губят вече завоювани пазарни позиции.

Основния фокус на ръководството за дигитализация, стартирал през 2020 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция се очаква да продължи и през 2021 г., чрез въвеждане на повече on-line услуги, подобряване

бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен за повишаване на клиентската удовлетвореност при обработката и плащането на обезщетенията и ускоряване на процеса на иновации.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата финансова година.

### **Прогнозни печалби**

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### **Информация за Застрахователя**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело б148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: [www.armеец.bg](http://www.armеец.bg) (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. „ЗАД Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност.

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

### **Преглед на стопанската дейност**

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на Гаранта.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg).

През 2020 г. структурата на портфейла на Гаранта продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла общо 81%. Застраховката Каско на МПС е структуроопределящата линия бизнес. Стратегията на Застрахователя се запазва в следващия тригодишен период 2021 г. - 2023 г., като за 2021 година целта е

запазване на първа пазарна позиция и развитие на бизнес линията с ръст от 1.6 % (2 мил. лв.) на начислените премии, спрямо изпълнението за 2020 г.

Продажбите на полици Каско на МПС възлизат на 125 205 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 3% пункта и е 61%. Като абсолютна сума намалението на премиения приход е с близо 4 мил. лв. спрямо 2019 г.

Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 41 022 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката е намалял с 5.2% през последната година или от 25.2% през 2019 г. на 20% през 2020 г. По застраховката се наблюдава намаление на премиения приход в абсолютна сума с близо 15 мил. лв. Задължителната застраховка ГО, която е основна застраховка от този клас е с принос за 2020 г. в размер на 40 633 хил. лв. и дял в портфейла в размер на 19.8% при 24.9 % през 2019, т.е. е отчетен спад, който в абсолютна стойност на това намаление е в размер на 14 824 хил. лв. Този спад се дължи на голямото намаление на цените по застраховката на конкурентни на Гаранта застрахователи и като следствие – намален обем на сключени полици от ЗАД „Армеец“.

Застраховка Помощ при пътуване с приход 2 049 хил. лв. е най-засегнатата от пандемията, свързана с разпространението на вируса COVID-19., поради колапса на туристическият сектор. Застраховката реализира 63% спад спрямо 2019 г., като делът и в портфейла на Гаранта пада от 2.5% през 2019 г. на 1% за изминалата 2020 г.

#### **Административни, Управителни и Надзорни органи**

„Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включващи:

✓ **Надзорен съвет (НС) в състава:**

1. "Химимпорт" АД, ЕИК 000627519 — Председател на НС;
2. "Централна кооперативна банка" АД, ЕИК 831447150 — Член на НС;
3. Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева — Независим член на НС

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Надзорния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

„Химимпорт“ АД – Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Застрахователя. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“ АД.

„Централна кооперативна банка“ АД – член на НС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 87

Основните дейности, извършвани извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД



Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

✓ **Управителен съвет (УС) в състав:**

1. Миролуб Панчев Иванов Член на УС;
2. Валентин Славов Димов Член на УС;
3. Диана Николова Манева Член на УС;
4. Константин Стойчев Велев Член на УС;
5. Вася Петрова Кокинова-Моллова Член на УС;
6. Александър Димитров Керезов Член на УС;
7. Галин Иванов Горчев Член на УС;
8. Милен Кънчев Кънчев Член на УС.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролуб Панчев Иванов — член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролуб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Застрахователя. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“ АД.

Диана Николова Манева — член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев — член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Вася Петрова Кокинова-Моллова — член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Вася Кокинова-Моллова не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов — член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов — член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Застрахователя. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“ АД.

Галин Иванов Горчев — член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев — член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на ЗАД Армеец и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към Дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

### **Главни акционери**

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице. В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД. Към датата на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е публичното дружество „Химимпорт“ АД, което е едноличен собственик на капитала „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично

информацията, съдържаща се в посочените по горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби: Съгласно чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола.

#### Финансова информация. Операционен и финансов преглед

Годишният финансов отчет за 2020 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	31.12.2020
одитирани данни	
Премиен приход	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(88 163)
<b>Премиен приход, нетно</b>	<b>117 143</b>
Застрахователни суми и обезщетения	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	38 027
<b>Промяна в застрахователни резерви, нетно</b>	<b>(57 398)</b>
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 556
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(14 436)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>49 865</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	28
Административни разходи	(18 784)
Разходи за персонала	(19 249)
Други разходи, нетно	(5 796)
Печалба от финансови активи, нетно	612
Финансови приходи нетно	753
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>7 429</b>
Разходи за данъци върху дохода	(871)
<b>Печалба за периода</b>	<b>6 558</b>

Общ всеобхватен доход за периода	6 558
Доход на акция (лв.)	19.86
<b>Финансов отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
одитирани данни	
<b>Активи</b>	
Нематериални активи	5 376
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	12 238
Инвестиционни имоти	29 555
Материални запаси	1 486
Финансови активи по справедлива стойност	141 300
Вземания по застрахователни договори	45 616
Презастрахователни активи	80 379
Търговски и други вземания	21 981
Вземания от свързани лица	56 305
Пари и парични еквиваленти	10 942
<b>Общо активи</b>	<b>405 178</b>
<b>Финансов отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
одитирани данни	
<b>Собствен капитал</b>	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>91 738</b>
<b>Пасиви</b>	
Застрахователни резерви	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	21 040
Задължения по лизингови договори	972
Търговски и други задължения	8 617
Задължения към свързани лица	20 771
Пенсионни задължения към персонала	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	968
<b>Общо пасиви</b>	<b>313 440</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>405 178</b>
<b>Финансов отчет за паричните потоци (в хил.лв.)</b>	<b>31.12.2020 г.</b>
одитирани данни	
Постъпления по застрахователни договори	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	8 762
Плащания по застрахователни договори	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(15 415)
Плащания към доставчици	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 082)
Платен данък върху дохода	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(2 713)

Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 640
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>9 753</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(273)
Придобиване на нематериални активи	-
Придобити финансови по справедлива стойност	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	5 784
Плащания по предоставени заеми	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	7 009
Получени лихви	440
Получени дивиденди	3
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>4 059</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Плащания по получени заеми	(8 030)
Платени лихви	(752)
Плащания по лизингови договори	(1 040)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(8)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(9 830)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 892</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>6 960</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>10 942</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчет за Гаранта към 31.12.2020 г.

#### Финансови отчети

Годишните финансови отчети на Застрахователя, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2019 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg). Предстои най-кратки срокове там да бъде публикуван и заверения ГФО на Гаранта за 2020 г., подаден към Агенцията по съответния ред.

#### Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2020 г. е одитирана.

#### Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 948 бр., като около 95% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 1 379 бр.
3. Административни дела – 5 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 896 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която Дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Групата и „ЗАД Армеец“ АД.

**Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Застрахователя**

От датата на последния годишен одитиран финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на Проспекта няма значителна промяна във финансовото и търговско състояние на Застрахователя и/или неговата група.

**Значителни договори**

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Застрахователя, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

**8.4. Показвани документи**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000924459, анексите към него и общите условия към този тип застраховки „Облигационни емисии“ – в офиса на Емитента „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ, адрес: гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87. Застрахователният договор е достъпен за преглед от обществеността в електронен вариант на интернет страницата на Емитента ([www.forucom-imoti.com](http://www.forucom-imoti.com)).

2. Устав на „ЗАД Армеец“ АД – в Търговския регистър при Агенция по вписванията – на електронната страница (<https://portal.registryagency.bg>).

3. Доклад на независимите одитори за 2020 г. на „ЗАД Армеец“ АД е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87 и на адреса на управление ИП „АВС Финанс“ АД – гр. София 1309, бул. „Тодор Александров“ № 117;

4. Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г. е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87 и на адреса на управление ИП „АВС Финанс“ АД – гр. София 1309, бул. „Тодор Александров“ № 117;

6. Договора с инвестиционен посредник „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с допълнителните споразумения към него са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87, в електронен вариант на интернет страницата на Емитента ([www.forucom-imoti.com](http://www.forucom-imoti.com)); в „Тексим банк“ АД – банка-довереник на Емитента – на физически носител на адрес гр. София 1303, район "Възраждане", бул. "Т. Александров" № 117, както и на интернет страницата на банката-довереник – <https://www.teximbank.bg/all/ip-teximbank>.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Форукот Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Самир Мюмюнов Мутишев  
Изпълнителен директор  
на „Форукот Фонд Имоти“ АДСИЦ



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „Форукот Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Божидар Чанков  
Председател на Съвета на директорите  
на „АВС Финанс“ АД




Филип Инджев  
Изпълнителен директор  
на „АВС Финанс“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Форукот Фонд Имоти“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев  
Изпълнителен директор  
„ЗАД Армеец“ АД