

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

РЕЗЮМЕ

Част III от

Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

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, свободно прехвърляеми, 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

Проспектът съдържа цялата информация за „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част I от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето, 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 №от2021 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 „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа; и (III) Резюме на проспекта и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство за неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129 и съгласно Приложение 8 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 и съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

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

В съответствие с нормативните изисквания, Просpektът 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 Просpekt. „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Просpekt изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа: Емитент на облигациите е „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ; ISIN код: BG2100003214; CFI код: DBVUFR; FISN код: FORUKOMFOND /VARBD 20300329
2. Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС): „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 126722797, с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI) 894500AYMOOX6K9PIP24. Седалище и адрес на управление: гр. Севлиево ул. „Стефан Пешев“ № 87, телефон тел. +359 887 640 687, лице за контакт Тони Ганчев, електронна поща - contact@forucom-imoti.com ;
3. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар: „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI) 8945006N483IFCZMNL10. Седалище и адрес на управление: гр. София 1309, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, тел. +359 2 816 43 70, 816 43 45, от 9.00 - 17.00 ч., лице за контакт — Божидар Чанков, електронна поща - info@abc-finance.eu ;
4. Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта: Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg ;
5. Настоящият Просpekt за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е потвърден от: от Комисията за финансов надзор с решение № _____ от _____.2021 г.;
6. Предупреждение към инвеститорите: ➤ Резюме следва да се схваща като въведение към Проспекта; ➤ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия просpekt от страна на инвеститора; ➤ Инвеститoрът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него; ➤ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство; ➤ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа; ➤ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Информация за Емитента „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ

<p>1. <i>Фирма и търговското наименование на Емитента:</i> Наименованието на Емитента е „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ;</p>
<p>2. <i>Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87; „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е с идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI): 894500AYMOOX6K9PIP24;</p>
<p>3. <i>Основните му дейности:</i> Предметът на дейност на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана с инвестиране на парични средства в недвижими имоти и позволена от закона. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 861 – ДСИЦ от 27.09.2006 г; Основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл. Същността на дейността на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестиции. Основният пазар на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.</p>
<p>4. <i>Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого?</i> Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на дружеството към датата на настоящият проспект: „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД, ЕИК 205441342 със седалище и адрес на управление гр. Пазарджик, ул. „Константин Величков“, притежава 1 719 740 броя акции с право на глас от капитала на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, което представлява 95.03% от гласовете в Общото събрание на емитента. Самир Мюмюнов Мутишев, член на СД и Изпълнителен директор на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД, притежава 95.03 % от гласовете в Общото събрание на Емитента.</p>
<p>5. <i>Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес:</i> „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ или негови дългови книжа нямат присъден кредитен рейтинг.</p>
<p>6. <i>Идентификационните данни на основните му управляващи директори:</i> „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление — Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, а именно Самир Мюмюнов Мутишев — председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор, Петя Бончева Иванова — заместник-председател на Съвета на директорите и независим член и Сирма Илиева Атанасова — член на съвета на директорите;</p>
<p>7. <i>Идентификационните данни на законово определените му одитори:</i> Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ No 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез Валентина Ненова Николова-Иванова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. "Ген. Колев" № 104, ет. 5, ап. 31.</p>
<p>8. <i>Избрана основна финансова информация относно Емитента:</i> Избраната финансова информация е извлечена от одитираният годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недългови ценни книжа и от междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.</p>

Отчет за доходите / в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Печалба/загуба преди данъци	65	Печалба/загуба преди данъци	362

Счетоводен баланс /в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	22 112	Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	41 597
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.56	Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	10.58
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	11.30	Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	17.90
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	3.64	Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	3.51

Отчет за паричните потоци /в хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	2 045	Нетни парични потоци от оперативни дейности	(99)
Нетни парични потоци от финансови дейности	3 570	Нетни парични потоци от финансови дейности	19 937
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 582)	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(19 841)

9. Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

10. Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

В одиторския доклад на Емитента за 2020 г. е изказано квалифицирано мнение със следната база на изразяване: „Както е оповестено т. 4.1 и т. 4.2 от Приложението към финансовия отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти, вкл. инвестиционни имоти държани за продажба с балансова стойност към 31 декември 2020 година в размер на 23,815 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. В частта „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ е посочено: „Обръщаме внимание на оповестеното от ръководството в т.2.4 и 2.5 от Приложението към финансовия отчет, където се оповестява за превишението на текущите пасиви на Дружеството над текущите му активи с 1,528 хил. лв., както и за влиянието на пандемията от COVID-19 върху икономиката на страната и дейността на Фонда през периода. Посочен е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти и имоти, държани за продажба“

11. Кои са основните рискове, характерни за емитента?

1. Систематични рискове: Пандемията от COVID-19; Макроикономически риск; Инфлационен риск; Безработица; Политически риск; Валутен риск; Лихвен риск и риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка; Кредитен риск за държавата; Риск от настъпване на форсмажорни събития.

2. Несистематични рискове: Характерни рискове на дружествата, опериращи в сектор „Недвижимите имоти“; Рискове, специфични за Дружеството; Лихвен риск; Контрагентен риск; Риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие; Пандемията от COVID-19; Риск от неподходяща пазарна стратегия; Рискове, свързани с управленската политика на Дружеството; Зависимост от ключови служители.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

➤ Вид на облигациите:

Облигации са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и с индификационен код (ISIN) BG2100003214. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас;

➤ *Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:*

Предмет на публичното предлагане са облигации в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка. Срока (матуритета) на облигационния заем е 9 (девет) години, считано от датата на сключване на заема с четири години гратисен период. Емисията облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ е деноминирана в лева;

➤ *Правата, материализирани в ценните книжа:*

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;

➤ *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност, 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;

➤ *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или заповед на Облигации;

➤ *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с регистрационен номер 20210329184517 и Покана за свикване на общо събрание на облигационерите с регистрационен номер 20210329185102, заемът е определен 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).

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.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия единствено и само на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

➤ *Описание на характера и обхвата на гаранцията.*

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи със „ЗАО Армеец“ АД и поддържа застрахователна полица „Облигационни емисии“ за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане от страна на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ 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 емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задълженията му

за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 380 147.01 лева. Срокът на полицата е до 03.05.2030 г.

➤ **Информация за гаранта:**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. 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. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД 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. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

➤ **Избрана основна финансова информация относно Гаранта:**

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец“ към 31.12.2020 г.

Отчет за доходите /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Печалба за периода	6 558

Счетоводен баланс /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	302 498
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	3.42

Отчет за паричните потоци /хил. лв./

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.	
Одитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	9 753
Нетни парични потоци от финансови дейности	(9 830)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 059

➤ **Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа** – Пандемията от COVID-19; Секторен и фирмен риск

4. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ са: Риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията; Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; Валутен риск; Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени; Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента; Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; Реинвестиционен риск; Инфлационен риск; Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на застрахователната компания (Гарант) и неплащане на застрахователно обезщетение.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия;

Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

„АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 е лицензиран инвестиционен посредник със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Т. Александров 117. „АВС Финанс“ АД е вписано в регистъра на Комисията за финансов надзор под № РГ-03-0230 от 12.01.2009 г.;

Защо е съставен този проспект?

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации, които бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично предлагане (частно пласиране);

➤ *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Набраните средства в размер на около 20 000 хил. лева са използвани от „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ основно за авансови плащания по два договора за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 17 800 хил. лв., находящи се в гр. Хасково. Освен това са погасени задължения в размер на 2 185 хил. лв., от които: а) 1 184 хил. лв. са задължения към две юридически лица представляващи възстановени и разплатени суми по сключени договори с тях за придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти; б) 737 хил. лв. са свързани разплащането на част от разходите, свързани с издаването и обезпечението на облигацията и в) 264 хил. лв. заплатен дължим дивидент за 2019 г.

Съветът на директорите на „Форумком 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, свързан с приетите цели на заема 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 „Форумком 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. „Форумком 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. 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 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. На 28.06.2021 г. и 11.08.2021 г. са сключени допълнителни споразумения към застрахователен договор № 21 100 1408 0000924459 от 29.03.2021 г.

➤ *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*


Не са налице споразумения за поемане;

➤ *Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „Форумком 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.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


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



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на инвестиционен посредник, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето 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 „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД
Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД